

CODEX

collana diretta da PAOLO LORO

urbanistica, edilizia

CDX15

# IL CODICE DEL PIANO CASA

marzo 2015

guida normativa e raccolta  
giurisprudenziale

**EXEO** edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-098-3

RACCOLTE, LINEA CODICISTICA

professionisti

pubblica amministrazione

## NORME NAZIONALI

### **Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112. Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria - Articolo 11**

(G.U. 25 giugno 2008, n. 147 - S.O. n. 152)

[1] Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 6 agosto 2008, n. 133.

Art. 11. Piano Casa [2]

1. Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, è approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) e d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, un piano nazionale di edilizia abitativa [3].

2. Il piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione

3. Il Piano nazionale di edilizia abitativa ha ad oggetto la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, attraverso i seguenti interventi:

- a) costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale;
- b) incremento del patrimonio abitativo di edilizia con le risorse anche derivanti dall'alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo, con le modalità previste dall'articolo 13;

c) promozione da parte di privati di interventi anche ai sensi della parte II, titolo III, Capo III del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

d) agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, potendosi anche prevedere termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;

e) realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale [4].

4. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove la stipulazione di appositi accordi di programma, approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa delibera del CIPE, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, al fine di concentrare gli interventi sulla effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento, attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione dei problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati. Decorsi novanta giorni senza che sia stata raggiunta la predetta intesa, gli accordi di programma possono essere comunque approvati. Tale intesa va resa nella seduta del Cipe nella quale sono approvati gli accordi di programma. Eventuali rimodulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili, sono approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze [5].

5. Gli interventi di cui al comma 4 sono attuati anche attraverso le disposizioni di cui alla parte II, titolo III, Capo III, del citato codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, mediante:

a) il trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;

b) incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e di miglioramento della qualità urbana, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

c) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri di costruzione;

d) la costituzione di fondi immobiliari di cui al comma 3, lettera a) con la possibilità di prevedere altresì il conferimento al fondo dei canoni di locazione, al netto delle spese di gestione degli immobili.

e) la cessione, in tutto o in parte, dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore delle categorie sociali svantaggiate di cui al comma 2.

6. I programmi di cui al comma 4 sono finalizzati a migliorare e a diversificare, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, l'abitabilità, in particolare, nelle zone caratterizzate da un diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano.

1. Il Ministro delle infrastrutture e trasporti istituisce, presso il proprio Ministero, il Comitato paritetico per il monitoraggio del Piano nazionale di edilizia abitativa, costituito da dieci membri, di cui cinque individuati dal Ministero delle infrastrutture e trasporti e dal Ministero dell'economia e delle finanze di cui uno su proposta della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per la programmazione ed il coordinamento della politica economica, ed i restanti cinque individuati dalla Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in rappresentanza delle regioni e degli enti locali.

2. Il Comitato di cui al comma 1 attiva il sistema di monitoraggio del Piano avvalendosi eventualmente di esperti del settore anche al fine di suggerire nuove modalità d'intervento per le finalità di cui all'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

3. Per l'attuazione dei commi precedenti non possono essere previsti compensi a qualsiasi titolo.

#### Art. 14. Competenze delle province autonome di Trento e Bolzano

1. Le province autonome di Trento e Bolzano provvedono alle finalità del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, di cui il presente Piano costituisce allegato, nell'ambito delle competenze ad esse spettanti ai sensi dello statuto speciale e delle relative norme di attuazione e secondo quanto disposto dai rispettivi ordinamenti. A tal fine si applica quanto disposto dall'art. 5 della legge 30 novembre 1989, n. 386.

## **Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70. Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia. - Articolo 5**

(G.U. 13 maggio 2011, n. 110)

#### Art. 5 Costruzioni private

1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:

a) introduzione del «silenzio assenso» per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

b) estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA);

c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la «cessione di cubatura»;

d) la registrazione dei contratti di trasferimento immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza [1];

e) per gli edifici adibiti a civile abitazione l'«autocertificazione» asseverata da un tecnico abilitato sostituisce la cosiddetta relazione «acustica»;

f) obbligo per i Comuni di pubblicare sul proprio sito istituzionale gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici;

g) esclusione della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) per gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica;

h) legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane. Termine fisso per eventuali normative regionali;

h-bis) modalità di intervento in presenza di piani attuativi seppur decaduti [2].

2. Conseguentemente, alla disciplina vigente sono apportate, tra l'altro, le seguenti modificazioni:

a) al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modifiche:

1) all'articolo 5, comma 3, lettera a), la parola «autocertificazione» è sostituita dalla seguente: «dichiarazione»;

1-bis) all'articolo 5, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:

«4-bis. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica» [3];

2) (Omissis) [4];

3) l'articolo 20 è sostituito dal seguente:

"Art. 20 - (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, commi 3 e 4, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

puntuali, comunque in grado di conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati;

b) dare priorità a uno o più dei criteri individuati dall'art. 12, comma 3, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83.

2. Ai fini di conseguire la valorizzazione integrale degli ambiti urbani interessati di cui al comma 1, lettera a), la Cabina di regia promuove la sottoscrizione del Contratto di valorizzazione urbana (CVU) che deve indicare:

a) la descrizione, le caratteristiche e l'ambito urbano oggetto di trasformazione e valorizzazione di cui al punto a) del comma 1;

b) il piano finanziario ed economico della proposta, esplicitando gli apporti pubblici e privati, comprensivi dell'eventuale cofinanziamento del Comune proponente e il contributo richiesto;

c) i soggetti interessati, esplicitando altresì eventuali intese raggiunte con i privati;

d) le eventuali premialità;

e) il programma temporale degli interventi da attivare;

f) con riferimento alle priorità di cui al punto b del comma 1, la quota percentuale rispetto al piano finanziario ed economico complessivo destinata all'housing sociale, all'edilizia scolastica, agli immobili demaniali da valorizzare;

g) la fattibilità amministrativa con riferimento alla piena disponibilità delle aree ed in relazione agli strumenti urbanistici vigenti, nonché alla validità sociale e ambientale degli interventi proposti.

## **Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47. [1] Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015. (PIANO CASA 2014)**

(G.U. 28 marzo 2014, n. 73)

[1] Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 maggio 2014, n. 80.

### **Art. 1. Finanziamento fondi**

1. L'art. 6, comma 4, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è sostituito dal seguente: «4. Al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, è assegnata una dotazione di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015.».

2. La dotazione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è incrementata di 15,73 milioni di euro per l'anno 2014, di 12,73 milioni di euro per l'anno 2015, di 59,73 milioni di euro per l'anno 2016, di 36,03 milioni di euro per l'anno 2017, di 46,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e di 9,5 milioni di euro per l'anno 2020.

Art. 2. Modifica della disciplina del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e agevolazioni per i comuni che acquisiscono in locazione immobili da privati per contrastare l'emergenza abitativa.

1. All'art. 11, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 3, le parole: «nonchè, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati», sono sostituite dalle seguenti: «e, tenendo conto anche della disponibilità del Fondo, per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni e dalle regioni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o attraverso attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti per consentire alle parti, con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari e degli inquilini, la stipula di un nuovo contratto a canone inferiore. Le procedure previste per gli sfratti per morosità si applicano alle locazioni di cui al presente comma, anche se per finita locazione.» [2];

b) al comma 6, sono aggiunte in fine le seguenti parole «e definire, sentiti i comuni, la finalità di utilizzo del Fondo ottimizzandone l'efficienza, anche in forma coordinata con il Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.» [3];

c) il comma 7 è sostituito dal seguente «7. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alla ripartizione fra i comuni delle risorse di cui al comma 6 nonché di quelle destinate al Fondo ad esse attribuite ai sensi del comma 5; le risorse destinate dalle regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano alla costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o alle attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione sono assegnate dalle stesse ai comuni sulla base di parametri che premiano sia il numero di abbinamenti tra alloggi a canone concordato e nuclei familiari provenienti da alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o sottoposti a procedure di sfratto esecutivo, sia il numero di contratti di locazione a canone concordato complessivamente intermediati nel biennio precedente.» [4].

1-bis. L'applicazione da parte dei comuni, al fine di contrastare l'emergenza abitativa, delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, come modificato dal comma 1 del presente articolo, costituisce titolo di preferenza nell'assegnazione di contributi pubblici per qualsiasi tipo di edilizia economica e popolare [5].

1-ter. I contributi di cui all'art. 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, vengono erogati dai comuni in forme tali da assicurare la sanatoria della morosità, anche utilizzando la modalità di cui al terzo periodo del citato comma 3 dell'art. 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 [6].

[2] Lettera così modificata dalla L. di conversione.

[3] Lettera così modificata dalla L. di conversione.

[4] Lettera così modificata dalla L. di conversione.

[5] Comma aggiunto dalla L. di conversione.

[36] Articolo inserito dall'art. 10 della L.R. 10 febbraio 2012, n. 7.

Art. 9 ter. (Disciplina transitoria) [37]

1. Tutti i soggetti titolari di progetti che alla data di entrata in vigore della presente legge di modifica sono in corso di istruttoria da parte delle amministrazioni competenti possono, con semplice istanza, chiedere che detti progetti vengano riesaminati ai sensi della presente legge. Anche i soggetti titolari di progetti già approvati, purché non abbiano avviato l'intervento, possono usufruire dei benefici della presente legge presentando un nuovo progetto.

[37] Articolo inserito dall'art. 10 della L.R. 10 febbraio 2012, n. 7.

Art. 10. (Norma finanziaria)

1. Le risorse derivanti dall'applicazione della presente legge devono confluire in appositi capitoli dei bilanci comunali ed essere utilizzati esclusivamente per opere di urbanizzazione o riqualificazione urbanistica.

Art. 11. (Abrogazioni)

1. La presente legge abroga espressamente la legge regionale 11 febbraio 2010, n. 5 avente ad oggetto " Attuazione dell'intesa sancita in data 1° aprile 2009, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003 n. 131, tra stato, Regioni ed Autonomie locali, concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia approvata dal Presidente della Giunta regionale quale commissario ad acta con decreto n. 24 del 9 febbraio 2010".

2. L'articolo 26 (Integrazioni alla legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36) della legge regionale del 26 febbraio 2010, n. 8 è abrogato.

Art. 12. (Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

## CAMPANIA

### **Legge Regionale 28 dicembre 2009, n. 19. Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa**

(B.U. 29 dicembre 2009, n. 80)

Art. 1. Obiettivi della legge

1. La presente legge è finalizzata:

a) al contrasto della crisi economica e alla tutela dei livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale 13 ottobre 2008, n. 13 (Piano territoriale regionale), e al miglioramento della qualità urbana ed edilizia utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili [1];

b) a favorire l'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico [2];

c) a incrementare, in risposta anche ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;

d) [all'abbattimento delle barriere architettoniche] [3].

2. A questi fini sono disciplinati interventi di incremento volumetrico e di superfici coperte entro i limiti di cui agli articoli successivi e interventi di riqualificazione delle aree urbane degradate di cui all'articolo 7, da attuare con procedure amministrative semplificate e sempre nel rispetto della salute, dell'igiene e della sicurezza dei luoghi di lavoro.

[1] Lettera così modificata dall'art. 1 della L.R. 5 gennaio 2011, n. 1.

[2] Lettera così modificata dall'art. 1 della L.R. 5 gennaio 2011, n. 1.

[3] Lettera abrogata dall'art. 1 della L.R. 5 gennaio 2011, n. 1.

## Art. 2. Definizioni

1. Ai fini della presente legge si fa riferimento alle seguenti definizioni:

a) per aree urbane degradate si intendono quelle compromesse, abbandonate, a basso livello di naturalità, dismesse o improduttive in ambiti urbani ed in territori marginali e periferici in coerenza al Piano territoriale regionale (PTR) di cui alla legge regionale 13/2008;

b) per edifici residenziali si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali, ubicati fuori dalle zone classificate agricole, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo [4];

c) la prevalenza dell'uso residenziale è determinata nella misura minima del cinquantacinque per cento del volume esistente dell'intero edificio; la prevalenza dell'uso residenziale fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive è determinata nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio [5];

d) per superficie lorda dell'unità immobiliare si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascuna unità il cui volume, fuori terra, abbia un'altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40;

e) per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata o in corso di edificazione, o ultimata ma non ancora dotata di certificato di agibilità, o edificabile ai sensi della normativa vigente [6];

f) la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ed altri spazi comuni, necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia [7];

g) per aree urbanizzate si intendono quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria comprese le fognature di tipo statico regolarmente assentite e per le quali vi è la previsione da parte del comune nel piano triennale delle opere pubbliche [8];

1. I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge.
2. I comuni, ai fini del comma 1, per il periodo di vigenza degli effetti prodotti dalla presente legge, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti fissati dalla presente legge, hanno l'obbligo di effettuare e documentare con apposita relazione annuale da inviare all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, entro il termine perentorio del mese di febbraio, almeno il venti per cento di controllo a campione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3. Il controllo a campione deve effettuarsi perentoriamente ogni semestre.
3. Nei casi di omissione da parte dei comuni, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente provvede in via sostitutiva con la nomina di un commissario ad acta il quale seleziona i casi da sottoporre a verifica e controllo a campione.
4. La mancata o omessa vigilanza costituisce, per il dirigente preposto, l'elemento negativo di giudizio in sede di valutazione per il raggiungimento degli obiettivi.
5. I comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal 31 dicembre 2011, con proprio atto deliberativo, allo scopo di integrare i dati del quadro conoscitivo della propria pianificazione urbanistica, verificano gli ampliamenti volumetrici richiesti ai sensi delle disposizioni di cui alla presente legge e valutano eventuali esigenze di integrazione delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici che risultino necessari.
6. Gli interventi possono essere autorizzati una sola volta sul medesimo immobile.

#### Art. 6. Semplificazione e snellimento delle procedure [1]

1. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono subordinati al rilascio della concessione edilizia prevista dall'articolo 36 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 ovvero alla denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le istanze relative agli interventi sono presentate entro quarantotto mesi dal termine fissato al comma 4 e sono corredate, a pena di inammissibilità, dal titolo abilitativo edilizio ove previsto relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza [2].
3. L'istanza è corredata da quietanza di versamento delle spese di istruttoria, il cui ammontare complessivo e la cui articolazione temporale sono stabiliti da ciascun comune con determina sindacale emanata entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione della presente legge.
4. I comuni, con delibera consiliare, entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono motivatamente escludere o limitare l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2 e 3 ad immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.

[1] Il termine per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo è stato prorogato al 31 dicembre 2015 dall'art. 72 della L.R. 12 agosto 2014, n. 21.

[2] Comma così modificato dall'art. 11 della L.R. 9 maggio 2012, n. 26.

#### Art. 7. Misure di prevenzione sismica

1. L'adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica nelle nuove costruzioni comporta una riduzione pari al 20 per cento degli oneri concessori che si aggiunge a quella prevista dall'articolo 4. La medesima riduzione si applica anche nel caso di adozione di tali sistemi nell'ambito di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 8. Misure compensative per favorire la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi

1. Nelle aree di proprietà privata, per le quali lo strumento urbanistico vigente preveda la destinazione di verde pubblico anche attrezzato, sia di quartiere che territoriale, nonché nelle zone agricole purché ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri urbani, è consentita la realizzazione, da parte dei privati, di uno o più piani interrati di proprietà privata, destinati esclusivamente a parcheggio, a condizione che sia realizzato in superficie il verde pubblico da cedere gratuitamente al comune.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere attuati anche parzialmente, per singoli lotti.

3. Quanto previsto dal presente articolo si attua con le seguenti condizioni e modalità:

a) l'altezza di interpiano non sia superiore a 3,5 metri e tutti i piani siano interrati su tutti i fronti, con l'esclusione delle rampe di accesso e di eventuali scale ed impianti di servizio e/o di emergenza;

b) la realizzazione del manufatto interrato sia tale da consentire che le soprastanti opere a verde pubblico anche attrezzato siano eseguite secondo uno specifico progetto del verde che preveda la piantumazione di alberi di alto fusto;

c) antecedentemente al rilascio della concessione edilizia sia stipulato l'atto pubblico di obbligo alla cessione gratuita dell'area a verde pubblico anche attrezzato, di vincolo permanente alla destinazione a parcheggio nonché l'obbligo a realizzare le opere a verde pubblico anche attrezzato come da progetto. L'atto d'obbligo e la relativa trascrizione costituiscono parte integrante della concessione edilizia;

d) la mancata realizzazione delle opere a verde entro sei mesi dalla ultimazione dei parcheggi determina il diniego del rilascio del certificato di agibilità e autorizza il comune ad intraprendere le iniziative per l'acquisizione dei manufatti. Il medesimo effetto consegue alla mancata formalizzazione della cessione delle opere a verde entro tre mesi dalla realizzazione delle opere stesse per fatto e colpa dell'istante. È in ogni caso vietato l'utilizzo dei parcheggi prima della avvenuta cessione delle aree a verde.

4. Per le opere di cui al presente articolo non si applica la procedura di cui all'articolo 2, comma 5, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17.

Art. 9. Norme in materia di rendimento energetico degli edifici

1. Al fine di assicurare il rendimento energetico degli edifici, per le nuove costruzioni trovano applicazione le disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni e del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009.

2. La Regione, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, richiede, ai sensi del regio decreto 21 giugno 1942, n. 929, la registrazione di un marchio di qualità ambientale ed energetica per gli edifici realizzati con i criteri di cui al comma 1, da esporre con apposita targa all'esterno dell'edificio, sia pubblico che privato, a fianco del numero civico.

3. I concessionari del marchio di qualità provvedono alla corretta tenuta della targa esposta all'esterno dell'edificio e alla documentazione a corredo.

4. I comuni istituiscono un registro contenente l'elenco degli edifici che godono della certificazione energetica e del relativo marchio. Gli elenchi sono resi pubblici e sono pubblicati nei siti web di ogni comune.

5. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Regione promuove una conferenza di servizi al fine di definire i contenuti relativi alla realizzazione degli interventi di installazione di impianti fotovoltaici negli edifici ricadenti nei centri storici, mediante l'esclusiva utilizzazione di impianti tecnologici innovativi, a basso o nullo impatto ambientale.

Art. 10. Ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad uso diverso dall'abitazione

1. Ai fini della sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente alla data del 31 dicembre 2009, interventi di ampliamento nei limiti del 15 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento nei limiti del 25 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. I suddetti limiti sono incrementati del 10 per cento qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non possono riguardare edifici a carattere alberghiero, turistico-ricettivo e commerciali di qualunque dimensione e in ogni caso devono ricadere nelle zone territoriali omogenee classificate 'D' dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o nei piani regolatori delle aree di sviluppo industriale di cui alla legge regionale 4 gennaio 1984, n. 1.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

4. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere effettuati entro i limiti di altezza degli edifici esistenti.

Art. 11. Ambito di applicazione

1. Ferme restando le esclusioni e le limitazioni riguardanti le tipologie di aree indicate nei precedenti articoli, le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 10, in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di vincolo, a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa vigente dagli enti preposti alla tutela del vincolo stesso.

2. Gli interventi previsti dalla presente legge non possono riguardare:

a) le zone di tutela naturalistica, il sistema forestale e boschivo, gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi di acqua e le zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;

b) le zone interne alle aree 'A' e 'B' dei parchi regionali e le aree delle riserve naturali, ad esclusione dei territori ricompresi all'interno delle zone 'D' dei parchi regionali e delle preriserve. Per gli interventi realizzabili ai sensi della presente lettera i limiti massimi di incremento volumetrico previsto sono ridotti di un terzo. Detti interventi sono soggetti al preventivo nulla osta dell'ente competente;

c) le fasce di rispetto dei territori costieri, dei boschi, delle foreste e dei parchi archeologici;

d) le aree interessate da vincolo assoluto di inedificabilità, salvo quanto previsto dall'articolo 8;

e) le zone del demanio statale, regionale, provinciale e comunale;

f) gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione, salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;

g) gli immobili privati situati su aree demaniali di proprietà dello Stato, Regione, provincia e comune;

- h) gli immobili tutelati ai sensi di quanto previsto dalla parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- i) gli immobili ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico elevato o molto elevato, come classificate nel vigente Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico di cui all'articolo 130 della legge regionale 3 maggio 2001, n. 6, al momento della presentazione dell'istanza;
- j) le zone A come definite e perimetrare dagli strumenti urbanistici ai sensi di quanto previsto dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- k) le aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, qualora gli edifici risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001 del Ministro dei lavori pubblici.

Art. 12. Entrata in vigore

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana.
2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

## TOSCANA

### **Legge Regionale 8 maggio 2009, n. 24. Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.**

(B.U. 13 maggio 2009, n. 17)

Visto l'articolo 117, terzo comma della Costituzione;

Visto l'articolo 4, comma 1, lettera n) e l'articolo 69 dello Statuto;

Vista l'intesa sottoscritta in data 31 marzo 2009 ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3), in sede di conferenza unificata;

Vista la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);

Vista la legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia);

Visto il protocollo d'intesa tra Regione Toscana e l'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI), l'Unione nazionale comuni comunità enti montani (UNCCEM) e l'Unione delle province d'Italia (UPI) della Toscana del 22 aprile 2009;

Visto il parere del Consiglio delle autonomie locali, espresso nella seduta del 29 aprile 2009;

Considerato quanto segue:

1. L'esigenza di fronteggiare la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia privata quale settore particolarmente colpito dalla congiuntura economica;
2. L'urgenza di favorire iniziative volte al rilancio dell'economia;
3. La necessità di rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie;

4. La necessità di favorire la riqualificazione urbana attraverso interventi edilizi che migliorano il tessuto urbano;
  5. La necessità di prevedere alcune semplificazioni degli adempimenti procedurali affinché gli interventi possano prodursi con la tempistica richiesta;
  6. La necessità di stabilire puntuali definizioni dei termini e dei parametri utilizzati nella presente legge, tenuto conto della natura straordinaria della stessa;
  7. L'esigenza di individuare con precisione gli ambiti di applicazione della presente legge, le esclusioni e le limitazioni degli interventi, in considerazione dei prevalenti interessi pubblici alla difesa del suolo nel suo complesso;
  8. L'opportunità di collegare la realizzazione degli interventi al miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici nonché al loro adeguamento alla normativa antisismica vigente;
  9. La necessità di fissare il termine di vigenza della presente legge al 31 dicembre 2010, tenuto conto della natura straordinaria della stessa e comunque nel rispetto del termine concordato nell'intesa;
  10. L'opportunità, al fine di impedire un utilizzo incongruo e non rispondente alle finalità della presente legge, di individuare la data di sottoscrizione dell'intesa come termine entro il quale è richiesto il possesso delle condizioni di ammissibilità degli interventi straordinari;
  11. L'opportunità, al fine di impedire interventi meramente speculativi, di vietare mutamenti nella destinazione d'uso degli edifici abitativi che abbiano fatto applicazione delle misure straordinarie per un determinato periodo temporale e di sanzionarne l'evento;
  12. L'opportunità di istituire un sistema informativo regionale sull'efficienza e sulla certificazione energetica degli edifici e dei relativi impianti nell'ambito della l.r. 39/2005;
- Si approva la presente legge

#### Art. 1. Finalità [1]

1. La presente legge è finalizzata al rilancio dell'economia, risponde alle esigenze abitative delle famiglie ed interviene sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con i principi e le finalità della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), favorendo gli interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili. La presente legge ha carattere straordinario e consente la realizzazione degli interventi edilizi in essa previsti solo se è presentata segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) entro il termine perentorio di cui all'articolo 7, comma 2.

[1] Articolo così sostituito dall'art. 46 della L.R. 5 agosto 2011, n. 40.

#### Art. 2. Definizioni e parametri

1. Ai fini della presente legge, sono stabilite le seguenti definizioni:

- a) per edifici abitativi si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale, nonché gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
- b) per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale e i vani ascensore condominiali, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici,

[27] Comma aggiunto dall'art. 6 della L.R. 23 dicembre 2010, n. 27.

[28] Comma aggiunto dall'art. 6 della L.R. 23 dicembre 2010, n. 27.

#### Art. 37. (Condizioni per gli interventi)

1. Fatto salvo quanto stabilito dal d.lgs. 42/2004 in materia di vincolo paesaggistico, tutti gli interventi di ampliamento di cui agli articoli 34, 35 e 36 sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

a) garantire il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale degli edifici esistenti [29];

b) non superare l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico;

c) mantenere gli allineamenti lungo i fronti stradali e assicurare il rispetto delle disposizioni sulle fasce di rispetto stradali e ferroviarie e sulle distanze minime stabilite dal regolamento regionale 9/2008;

d) rispettare le normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche.

2. Gli interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento di cui all'articolo 35, sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 2, comma 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) relativamente all'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, nonché al rispetto delle normative vigenti in materia di dotazioni territoriali e funzionali relativamente alle parti ampliate.

2 bis. L'altezza massima di edificazione consentita può essere incrementata, nel caso di interventi di cui all'articolo 35, comma 4, e all'articolo 36, nella misura stabilita dal comune nel piano attuativo fino ad un massimo di metri lineari 3,50, al di fuori degli ambiti tutelati ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei luoghi [30].

[29] Lettera così modificata dall'art. 7 della L.R. 23 dicembre 2010, n. 27.

[30] Comma aggiunto dall'art. 7 della L.R. 23 dicembre 2010, n. 27.

#### Art. 38. (Disposizioni applicative)

1. Fatto salvo per gli interventi di cui agli articoli 35, comma 4 e 36, le disposizioni inerenti gli interventi previsti dal presente Capo hanno validità per le istanze di titoli abilitativi presentate al comune e complete della documentazione richiesta dalle normative entro il 31 dicembre 2014. Entro lo stesso termine di cui sopra, gli interventi di cui all'articolo 35 sono consentiti esclusivamente con procedimento edilizio abbreviato di cui all'articolo 18 della l.r. 1/2004, mentre quelli previsti agli articoli 34 e 36 con denuncia di inizio attività, fatto salvo l'eventuale piano attuativo. L'istanza è trasmessa al comune [31].

2. Il piano attuativo, finalizzato alla realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, è adottato dalla giunta comunale con tempi di deposito e pubblicazione ridotti della metà.

3. Nel caso di violazione delle disposizioni di cui al presente Capo si applicano le sanzioni di cui al Titolo I della l.r. 21/2004.

4. Le disposizioni del presente Capo prevalgono sugli strumenti urbanistici [32].

[31] Comma già modificato dall'art. 8 della L.R. 23 dicembre 2010, n. 27 e così ulteriormente modificato dall'art. 1 della L.R. 14 dicembre 2012, n. 23.

## **Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1. Testo unico Governo del territorio e materie correlate**

(B.U. 28 gennaio 2015, n. 6 - S.O. n. 1

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Capo I

##### Oggetto, finalità e principi

Art. 1. (Oggetto e definizione di governo del territorio e materie correlate)

1. Il presente Testo Unico, di seguito denominato TU, ai sensi dell'articolo 40 dello Statuto regionale e in attuazione della legge regionale 16 settembre 2011, n. 8 (Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali), riunisce le disposizioni regionali in materia di governo del territorio e materie correlate, nel rispetto delle competenze legislative statali di cui all'articolo 117, commi 2 e 3 della Costituzione.

2. Il governo del territorio consiste nel complesso coordinato, organico e sinergico, delle attività conoscitive, regolative, valutative, attuative, di vigilanza e controllo, nonché di programmazione, anche della spesa, riguardanti gli interventi di tutela, valorizzazione ed uso del territorio ai fini dello sviluppo sostenibile nelle materie attinenti l'urbanistica e l'edilizia, compresa la disciplina antisismica.

3. Ai fini del presente TU sono materie correlate, limitatamente agli strumenti urbanistici e ai titoli abilitativi edilizi, le norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di tutela dell'ambiente e della salute pubblica dall'inquinamento acustico prodotto dalle attività antropiche.

Art. 2. (Finalità e principi)

1. La Regione persegue l'assetto ottimale del territorio regionale, secondo i principi di contenimento del consumo di suolo, di riuso del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, di valorizzazione del paesaggio, dei centri storici e dei beni culturali, secondo politiche di sviluppo sostenibile in una visione strategica integrata, sinergica e coerente con le linee di programmazione europee, nazionali e delle regioni contermini, nonché definisce norme e criteri di sostenibilità ambientale da applicarsi agli strumenti di governo del territorio e agli interventi edilizi e disciplina l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche.

2. La Regione, relativamente ai tematismi della pianificazione, insediativi, rurali, infrastrutturali e naturalistico-ambientali di cui al Titolo IV, Capo I, individua gli obiettivi e le azioni necessarie, gli strumenti per il miglioramento e lo sviluppo degli stessi sistemi attraverso la qualificazione e valorizzazione delle bellezze naturali e paesaggistiche, delle singolarità geologiche, delle peculiarità storico-architettoniche culturali ed insediative, del patrimonio faunistico e floristicovegetazionale.

3. La Regione disciplina la pianificazione urbanistica comunale mediante il conferimento di funzioni agli enti locali, privilegiando il metodo della copianificazione.
4. La Regione e gli enti locali riconoscono a chiunque, senza che sia tenuto a dimostrare la sussistenza di un interesse specifico, il diritto di accedere alle informazioni relative allo stato dell'ambiente, del paesaggio e della pianificazione. La Regione e gli enti locali, per facilitare il più ampio accesso alle informazioni ed agevolare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alle diverse fasi dei processi decisionali, rendono disponibili elementi e dati conoscitivi e valutativi, anche mediante l'uso di servizi telematici sulla rete internet e la diffusione di dati aperti. I documenti richiesti sono rilasciati al solo costo di riproduzione.
5. La Regione e gli enti locali negli atti normativi e nei procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio e materie correlate di cui al presente TU, non possono introdurre ulteriori adempimenti regolatori, informativi o amministrativi senza contestualmente ridurne o eliminarne altri con riferimento al medesimo arco temporale e comunque senza costi aggiuntivi.
6. Le pubbliche amministrazioni nell'esercizio dei poteri amministrativi concernenti la materia di governo del territorio e materie correlate, di cui al presente TU, adottano gli atti e provvedimenti amministrativi di propria competenza scegliendo la soluzione meno afflittiva per le imprese ed i cittadini.

## Capo II

### Programmazione e pianificazione

#### Art. 3. (Definizione e dimensioni della pianificazione)

1. La pianificazione è la modalità generale di governo del territorio, attraverso la quale le politiche pubbliche trovano coerenza, integrazione e sinergia, sulla base di elementi conoscitivi e valutativi condivisi sullo stato e sulle dinamiche del territorio.
2. La pianificazione si esprime in una pluralità di atti e strumenti specifici, con i quali sono definiti gli obiettivi territoriali e le modalità per il loro perseguimento.
3. La pianificazione si articola nelle seguenti dimensioni:
  - a) strategica e programmatica, caratterizzata dalla definizione di obiettivi e scelte di medio e lungo termine;
  - b) regolativa che definisce indirizzi, regole di uso del suolo e modalità di tutela e trasformazione del territorio nella loro dimensione funzionale e spaziale, volte al perseguimento delle strategie e dei programmi di cui alla lettera a);
  - c) conformativa con valore prescrittivo nei confronti della proprietà e degli altri diritti reali.

#### Art. 4. (Programmazione, pianificazione ed enti competenti)

1. La pianificazione assume la forma ed i contenuti di pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, per indirizzare l'azione pubblica e privata sul territorio utilizzando gli strumenti di cui al comma 3.
2. Gli strumenti della pianificazione assicurano la cooperazione tra i soggetti istituzionali attraverso il bilanciamento degli obiettivi pubblici con le istanze e gli interessi dei privati.
3. Gli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica sono:
  - a) il Programma Strategico Territoriale (PST), strumento di livello e scala regionale, di dimensione strategica e programmatica;

**Deliberazione della Giunta Regionale 28 ottobre 2014, n. 1925. L.R. n. 32/2013 "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia" di modifica della L.R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16" in materia di barriere architettoniche". Note esplicative. D.G.R. 25 marzo 2014, n. 24/CR.**

(B.U. 20 novembre 2014, n. 111)

Note per la trasparenza:

Approvazione definitiva delle note esplicative relative al c.d. "terzo piano casa" a seguito dell'acquisizione del parere della Seconda Commissione Consiliare ai sensi del comma 1, articolo 14, L.R. 32/2013.

Il Vice Presidente on. Marino Zorzato riferisce quanto segue: "La legge regionale 29 Novembre 2013, n. 32 avente ad oggetto "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia" ha apportato alcune rilevanti modifiche alla legge regionale n. 14/2009, meglio conosciuta come "piano casa".

Al fine di agevolare l'interpretazione della normativa novellata nonché la sua corretta applicazione, il Legislatore regionale ha disposto che la Giunta, sentita la commissione consiliare competente, detti nuove disposizioni esplicative della legge regionale 14/2009 in sostituzione delle precedenti (art. 14, comma 1, L.R. 32/2013).

La Giunta ha quindi elaborato note esplicative al fine di fornire le indicazioni volte a superare difficoltà operative e alcune incertezze interpretative sorte a seguito della novellazione operata dalla legge regionale n. 32/2013 e, al contempo, consentire la corretta l'applicazione delle norme nuove o modificate.

In adempimento a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 14, L.R. 32/2013, la Giunta, con deliberazione n. 24/CR del 25 marzo 2014, ha chiesto parere alla Seconda Commissione Consiliare, la quale, nella seduta del 2 luglio 2014, si è espressa a maggioranza con parere favorevole n. 517 con le modifiche nella nota prot. n. 12163 del 3 luglio 2014.

Con nota 1° agosto 2014, prot. 329004, la Sezione Urbanistica ha chiesto un parere alla Sezione Affari legislativi, la quale si è espressa con nota 1° agosto 2014, prot. 329325. La Sezione Urbanistica con successiva nota prot. 368089 datata 3 settembre 2014, ha chiesto alla

Sezione Affari Legislativi di meglio specificare il precedente parere; la Sezione Affari Legislativi, con nota prot. 372563 datata 5 settembre 2014 ha riscontrato la nota della Sezione Urbanistica.

Alla luce di tali pareri il testo inizialmente elaborato dalla Giunta, parzialmente modificato in accoglimento delle proposte formulate dalla Commissione consiliare, è stato trasmesso con nota prot. 372626 del 5 settembre 2014 alla Sezione Affari Legislativi, la quale, con nota prot. 374276/68.02 datata 8 settembre 2014 si è espressa favorevolmente.

La Giunta regionale, nella seduta del 9 settembre 2014, ha ritenuto opportuno un ultimo confronto tra gli uffici legislativi della Giunta e del Consiglio al fine di verificare la legittimità e la coerenza interna del testo della circolare.

Si propone, pertanto, l'approvazione del testo della circolare (Allegato A).

Si precisa che le indicazioni esplicative contenute nell'Allegato A sostituiscono quelle contenute nelle previgenti circolari - n. 4/2009 e n. 1/2011 - le quali, in ogni caso, hanno cessato di trovare applicazione a seguito del mero decorso del termine indicato al comma 1 dell'articolo 14, L.R. 32/2013 (120 giorni dal 1° dicembre 2013, cioè dall'entrata in vigore della L.R. 32/2013).

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

#### LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura proponente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

VISTO l'articolo 14, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia";

VISTA la legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16" in materia di barriere architettoniche";

VISTO l'art. 2 co. 2 della legge regionale n. 54 del 31 dicembre 2012 "legge regionale per l'ordinamento e le attribuzioni delle strutture della giunta regionale in attuazione della L.R.Stat. 17 aprile 2012, n. 1 "Statuto del Veneto";

VISTO il parere della Sezione Affari legislativi reso con nota prot 49028/68.02 del 19 marzo 2014;

VISTA la D.G.R. n. 24/CR del 25 marzo 2014;

urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 per i quali, dunque, non sono previste riduzioni.

Infine, ai fini della riduzione del costo di costruzione, il comma 2 richiama il medesimo limite temporale imposto dal legislatore per la presentazione delle istanze per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3-ter, 3-quater e 4 della legge regionale n. 14/2009. Dunque, per poter beneficiare delle esenzioni offerte dall'articolo in commento è necessario che le istanze per la realizzazione dei nuovi edifici siano presentate entro il 10 maggio 2017.

**Deliberazione della Giunta Regionale 9 gennaio 2015, n. 15. Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto (P.C.R. n. 55 del 10 luglio 2013). Interventi di manutenzione straordinaria, di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi anche nell'ambito dei "programmi complessi", realizzati dalle ATER del Veneto. Individuazione di nuovi termini per l'avvio delle opere e rilocalizzazione degli interventi finanziati.**

(B.U. 30 gennaio 2015, n. 12)

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si procede alla individuazione di un nuovo termine per l'avvio degli interventi finanziati e realizzati dalle Aziende Territoriali di Edilizia Residenziale Pubblica nel Veneto nonché alla rilocalizzazione di parte degli interventi ammessi a finanziamento in capo alle Aziende Territoriali di Belluno, Venezia, Verona e Vicenza, nell'ambito delle iniziative del "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto", approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 55 del 10 luglio 2013.

Estremi dei principali documenti dell'istruttoria:

deliberazioni della Giunta Regionale n. 2101 del 19 novembre 2013, n. 2226 del 3 dicembre 2013, n. 2383 del 16 dicembre 2013, n. 151 del 20 febbraio 2014 e n. 1922 del 28 ottobre 2014;

note delle ATER del Veneto prott. n. 6747 del 15.09.2014, n. 8776 del 20.11.2014 e n. 8848 del 24.12.2014 (Belluno), prott. nn. 10725-10737-10738 del 16.10.2014 (Padova), prott. n. 16074 del 23.09.2013, n. 16431 dell'1.10.2013 e n. 17090 del 15.10.2013 (Rovigo), prott. n. 10461 del 21.07.2014, n. 11547 del 12.08.2014 e n. 14934 del 27.10.2014 (Treviso), prott. n. 16057 del 23.06.2014, n. 24803 del 4.09.2014, n. 25104 del 5.09.2014, e n. 31056 del 31.10.2014 (Venezia), prot. n. 16066 del 23.09.2014 e n. 19071 del 27.11.2014 (Verona), prot. n. 11779 del 29.09.2014 e n. 15615 del 23.12.2014 (Vicenza).

L'Assessore Marialuisa Coppola riferisce quanto segue.

Con Provvedimento del 10 luglio 2013, n. 55, il Consiglio Regionale ha approvato il "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto", strumento di programmazione rivolto ad avviare una serie di iniziative che consentiranno di portare innovazione nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e dare nuovo impulso alle attività da realizzare nel periodo 2013-2020.

Nel particolare, il suddetto Piano prevede che le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale - ATER del Veneto, provvedono alla manutenzione straordinaria, al recupero edilizio, alla nuova realizzazione ed all'acquisizione di unità abitative di edilizia residenziale pubblica, anche nell'ambito di "Programmi complessi".

Con deliberazione 19 novembre 2013, n. 2101, la Giunta regionale ha approvato, nell'ambito del trattato Piano strategico, le proposte presentate dalle A.T.E.R. del Veneto per gli interventi di manutenzione straordinaria, ammettendo a finanziamento n. 1879 unità abitative di proprietà delle Aziende, con un contributo complessivo assegnato pari ad euro 15.000.000,00 a fronte di un costo degli interventi stessi di manutenzione pari ad euro 24.237.347,96.

Con successiva deliberazione 3 dicembre 2013, n. 2226, la Giunta regionale ha inoltre approvato, sempre all'interno del medesimo Piano strategico, le proposte finanziabili presentate dalle Aziende territoriali del Veneto per gli interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero edilizio di n. 273 unità abitative, nell'ambito dei "programmi complessi", con un finanziamento assegnato di euro 20.000.000,00, a fronte di un costo complessivo sulle unità abitative di euro 34.147.590,29.

Con ulteriore deliberazione 16 dicembre 2013, n. 2383, la Giunta regionale ha approvato, nell'ambito sempre delle medesime iniziative, le proposte finanziabili presentate dalle stesse Aziende per interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi, di n. 488 unità abitative con un finanziamento complessivo di euro 42.859.769,06 a fronte di un costo totale ipotizzato pari ad euro 65.441.605,12.

Infine, con deliberazione 20 febbraio 2014, n. 151, la Giunta regionale ha approvato le procedure di attuazione del Piano, i termini di esecuzione degli interventi ammessi a contributo e le relative fasi erogative per gli interventi individuati nelle sopra citate deliberazioni n. 2101/2013, n. 2226/2013 e n. 2383/2013; nel particolare, il punto 3. dell'allegato "A" alla suddetta deliberazione n. 151/2014 stabilisce, a pena di decadenza dal finanziamento, che gli operatori devono pervenire:

- alla fase di inizio dei lavori per ciascun intervento di recupero o manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica finanziato entro sei mesi dalla data di notifica della più volte citata deliberazione n. 2101/2013 e cioè entro il 18 giugno 2014;
- alla stipula del contratto di compravendita, nel caso di acquisto di alloggi degli interventi ammessi a finanziamento con la citata D.G.R. n. 2385/2013:

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.1374 del 04/02/2014 - Relatore: Francesco Arzillo -  
Presidente: Antonino Savo Amodio

**Sintesi: La circolare con cui un'amministrazione regionale chiarisce l'ambito di applicazione della normativa c.d. Piano casa ha mero valore interpretativo e non vincolante.**

Estratto: «7.2 Innanzitutto, deve sgombrarsi in campo da ogni dubbio in ordine alla valenza della richiamata Circolare. Infatti, al di là del dato letterale ("Circolare esplicativa"), nessun equivoco può esservi in ordine alla portata meramente interpretativa della stessa, nella specie a fronte della richiesta di chiarimenti intervenuta con la sentenza di questo Tribunale n. 7048 del 2013 e del contenzioso instauratosi a fronte delle difficoltà ermeneutiche in ordine alla portata della deroga di cui alla delibera impugnata. Ne consegue che a tale atto - pur con la sua portata di fatto informativa - va ricondotto valore meramente interno alla P.A., non essendo espressione di attività funzionale o normativa tipica e non producendo effetti esterni all'apparato burocratico. Quindi tale Circolare, seppure sia stata assunta agli atti ai fini di chiarificare - come disposto dalla citata sentenza - l'intenzione dell'Amministrazione regionale, ha una funzione - come è stato detto - di mero ausilio giuridico per l'ufficio subordinato che deve applicare la norma, mentre non riveste alcuna rilevanza precettiva nel rapporto tra provvedimento amministrativo e norma giuridica, di talché essa risulta non decisiva, salvo l'ausilio interpretativo, ai fini dello spazio lasciato alla deliberazione del giudice chiamato a verificare la legittimità dell'atto adottato dalla P.A.. Come chiarito dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (sent. n. 23031 del 2007), infatti, le circolari interpretative non sono suscettibili di impugnazione giudiziale, configurandosi rispetto ad esse un difetto assoluto di giurisdizione. Esse, infatti, non sono in condizione di creare, nemmeno in astratto, un pregiudizio per il privato dovendo il giudice, nell'esame della dedotta illegittimità dell'atto sottoposto al suo vaglio, far riferimento esclusivamente alle norme vigenti, utilizzando la circolare a fini interpretativi, ma disattendendola ove ne riscontri l'illegittimità o l'erroneità.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE**

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.1373 del 04/02/2014 - Relatore: Solveig Cogliani -  
Presidente: Antonino Savo Amodio

**Sintesi: La disposizione regionale che lascia ai Comuni il potere di limitare l'applicazione del c.d. Piano casa sul territorio comunale risponde ad esigenze specifiche di tutela riconosciute in ambito costituzionale, sì da fondare lo specifico spazio di competenza dell'Autorità comunale ed il permanere dei vari livelli di regolamentazione del territorio.**

Estratto: «III - Svolte siffatte precisazioni, dunque, e, preso atto dell'intenzione dell'Amministrazione regionale, deve essere sottoposta a verifica la fondatezza della censura di illegittimità della disposizione contenuta nella deliberazione comunale n. 9 del 2012, laddove essa consente all'Amministrazione comunale medesima di introdurre una

generalizzata deroga all'applicabilità del 'Piano Casa' per i beni inseriti nella 'Carta Qualità', introducendo imponendo l'acquisizione di un ulteriore parere da parte dell'Ufficio Capitolino sulla permanenza delle esigenze di tutela. La legge regionale, nella specie, ha lasciato – senza alcunché specificare – ai Comuni la possibilità di limitare ed escludere gli interventi, genericamente in caso di immobili ed ambiti tipizzati, attraverso apposite e motivate deliberazioni consiliari. La Circolare esplicativa ha chiarito che il legislatore ha voluto demandare alla scelta discrezionale del Comune la possibilità di individuare, in ragione delle peculiari esigenze, ambiti di derogabilità alla disciplina dettata in sede regionale. In questo senso, la deliberazione n. 9 del 2012 impugnata non si pone in contrasto con la disciplina regionale. In tale senso, la previsione del parere dell'Ufficio competente in ordine alla permanenza delle esigenze di tutela dell'immobile inserito nella 'Carta Qualità', lungi dal porsi quale strumento di aggravio procedimentale, realizza un necessario passaggio istruttorio ai fini di non inutilmente limitare la possibilità edificatoria del privato e uno strumento di 'buona amministrazione' nella individuazione specifica delle motivazioni che sostengono eventualmente l'applicazione della deroga alla realizzabilità degli interventi di cui al 'Piano Casa'. Va, a questo punto, valutata la legittimità del potere esercitato dal Comune in sede pianificatoria e tale indagine va condotta in un quadro di riferimento, di rango costituzionale, come delineato da numerose sentenze della Corte costituzionale. Viene in evidenza, anzitutto, la decisione n. 378/2000, la quale ha affermato che "L'art. 9 della legge n. 1150 del 1942 prevede che le funzioni amministrative che riguardano il territorio siano di competenza del comune per quanto non espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale e regionale, ferme restando le funzioni di carattere unitario spettanti alla regione per il suo territorio. L'autonomia comunale in tema di poteri di pianificazione si svolge, dunque, in un ambito circoscritto da norme di tre livelli: norme costituzionali, norme di legge ordinaria e norme di legge regionale. Indubbiamente, la competenza regionale in materia urbanistica non può attuarsi in modo che ne risulti vanificata l'autonomia dei comuni. Tuttavia sarebbe legittima e conforme ai precetti costituzionali una legge regionale che, per la tutela di interessi sovracomunali, come quelli della difesa dei beni culturali, in attuazione di valori fondamentali recepiti nella stessa Costituzione (art. 9 della Costituzione), comporti dei limiti indiretti al potere pianificatorio dei comuni, attraverso previsioni e prescrizioni che, per la considerazione specifica di valori paesistici ed ambientali, creano vincoli nei confronti dei privati". Ed ancora che: "gli artt. 5 e 128 della Costituzione presuppongono una posizione di autonomia dei comuni, che le leggi regionali non possono mai comprimere fino a negarla (sentenze nn. 286 e 83 del 1997). Ma l'autonomia comunale non implica una riserva intangibile di funzioni e non esclude che il legislatore regionale possa, nell'esercizio della sua competenza, individuare le dimensioni della stessa autonomia, valutando la maggiore efficienza della gestione a livello sovracomunale degli interessi coinvolti". Ciò, per quanto riguarda la materia urbanistica in particolare, deve essere inteso nel senso che "il potere dei comuni di autodeterminarsi in ordine all'assetto e alla utilizzazione del proprio territorio non costituisce elargizione che le regioni, attributarie di competenza in materia urbanistica siano libere di compiere", in quanto l'art. 128 della Costituzione "garantisce, con previsione di principio, l'autonomia degli enti infraregionali, non solo nei confronti dello Stato, ma anche nei rapporti con le stesse regioni" (sentenza n. 83 del 1997). In realtà, il rispetto delle autonomie comunali deve armonizzarsi con la verifica e la protezione di concorrenti interessi generali, collegati ad una valutazione più ampia delle esigenze diffuse nel territorio: ciò giustifica l'eventuale emanazione di disposizioni legislative (statali e regionali) che vengano ad incidere su funzioni già assegnate agli enti locali (sentenza n. 286 del 1997)". Da ciò la Corte costituzionale ha concluso – per quanto qui

specificamente interessa - nel senso che “il comune può, nella sua autonomia, in relazione ad esigenze particolari e locali, imporre limiti e vincoli più rigorosi o aggiuntivi anche con riguardo a beni vincolati a tutela di interessi culturali ed ambientali”. Da quanto sin qui riportato, deriva con chiarezza che la disposizione regionale, nella sua portata espansiva - come da ultimo esplicitato dalla lettura dell'Amministrazione con la richiamata Circolare -, risponde ad esigenze specifiche di tutela riconosciute in ambito costituzionale, sì da fondare lo specifico spazio di competenza dell'Autorità comunale ed il permanere dei vari livelli di regolamentazione del territorio.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.292 del 20/01/2012 - Relatore: Silvestro Maria Russo -  
Presidente: Carlo d'Alessandro

**Sintesi: Se le attribuzioni conferite all'organo straordinario con il decreto di scioglimento rivestono carattere generalizzato, esse comprendono anche il potere limitativo della portata del cd. piano casa, conferito agli enti comunali dal legislatore regionale.**

Estratto: «La doglianza è infondata. Invero, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 10.7.2009 n.39834 – con cui è stato disposto lo scioglimento degli organi ordinari del Comune di Castello di Cisterna ex art.143 del D. Lgs. 18.8.2000 n.267 – “La commissione straordinaria per la gestione dell'ente esercita, fino all'insediamento degli organi ordinari a norma di legge, le attribuzioni spettanti al consiglio comunale, alla giunta ed al sindaco nonché ogni altro potere ed incarico connesso alle medesime cariche”. Ne discende che quanto riportato nel preambolo dell'atto va derubricato a mera irregolarità non viziante, essendo palese che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato, secondo quanto previsto dall'art.21-octies della L. n.241 del 1990, come modificata ed integrata dalla L. n.15 del 2005.3.3. Le considerazioni che precedono permettono di superare anche la censura (formulata con il motivo n.10), con cui si prospetta la violazione dell'art.144 del D. Lgs. n.267/2000, dal momento che le attribuzioni conferite all'organo straordinario con il decreto di scioglimento, come sopra evidenziato, rivestono carattere generalizzato e comprendono, pertanto, anche il potere limitativo della portata del cd. piano casa conferito agli enti comunali dallo stesso legislatore regionale.»

**Sintesi: Sono legittime le delibere di esclusione dal Piano casa coerenti con il dichiarato fine di non alterare l'equilibrio dello strumento urbanistico vigente e di non stravolgere, attraverso l'aumento del carico urbanistico, il già precario rapporto tra patrimonio abitativo ed attrezzature collettive.**

Estratto: «Ad avviso del Collegio, l'organo straordinario del Comune di Castello di Cisterna ha fatto legittima applicazione della potestà conferitagli dal legislatore regionale, alla stregua delle seguenti osservazioni. In primo luogo, va rimarcata l'estesa sfera di discrezionalità che connota la funzione in esame, ai sensi delle evocate previsioni normative della L.R. Campania n.19 del 2009 (art.4, comma 6, art.5, comma 7, e art.7, comma 7), considerato che l'autonomia dei comuni nel governo del proprio territorio è garantita al massimo grado, tanto che si richiede unicamente che il provvedimento del consiglio comunale sia “motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio” (cfr. in termini, con riferimento ad altro comune campano, la sentenza di questa Seconda Sezione n.1833 del 30 marzo 2011). Del resto, in materia

legislative (statali e regionali) che vengano ad incidere su funzioni già assegnate agli enti locali (sentenza n. 286 del 1997)".Da ciò la Corte costituzionale ha concluso – per quanto qui specificamente interessa - nel senso che “il comune può, nella sua autonomia, in relazione ad esigenze particolari e locali, imporre limiti e vincoli più rigorosi o aggiuntivi anche con riguardo a beni vincolati a tutela di interessi culturali ed ambientali”.Da quanto sin qui riportato, deriva con chiarezza che la disposizione regionale, nella sua portata espansiva - come da ultimo esplicitato dalla lettura dell’Amministrazione con la richiamata Circolare –, risponde ad esigenze specifiche di tutela riconosciute in ambito costituzionale, sì da fondare lo specifico spazio di competenza dell’Autorità comunale ed il permanere dei vari livelli di regolamentazione del territorio.»

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.785 del 22/10/2013 - Relatore: Antonio Massimo Marra - Presidente: Francesco Corsaro

**Sintesi: È legittima la delibera comunale che esclude dall'ambito di applicazione della L.R. Lazio n. 21/2009 un sito industriale dismesso per il quale sono stati dettati degli indirizzi di riqualificazione urbanistica incompatibili con l'applicazione del c.d. «Piano casa», quali la riduzione delle cubature edilizie, la realizzazione di alloggi ERP, la conservazione delle sagome di edifici caratterizzanti il paesaggio urbano, il contenimento della densità fondiaria, la prevalenza degli spazi pubblici e delle aree a verde e l'integrazione dell'area con il resto della città.**

**Sintesi: L'art. 2, co. 4, L.R. Lazio 21/2009 ammette che il potere comunale di individuare aree escluse dall'applicazione del c.d. «Piano casa» possa essere esercitato in relazione non solo a specifici immobili, ma anche ad ambiti dello strumento urbanistico.**

Estratto: «Invero, la scelta del Comune di G. di escludere l’area ex A. dall’ambito di applicazione del cd. Piano casa, ed in specie dagli interventi previsti dall’art. 2 della l.r. n. 21/2009, appare rispettosa del dettato legislativo di cui al medesimo art. 2, comma 4, ed immune dalle molteplici doglianze di illogicità, abnormità, irrazionalità, violazione del principio di proporzionalità, che le vengono mosse dalla società ricorrente. Tale scelta viene motivata, nell’impugnata deliberazione n. 4/2012, con l’esigenza di salvaguardare gli obiettivi di riqualificazione urbanistica dell’area ex A., come determinati dalla deliberazione del Consiglio Comunale di G. n. 99 dell’11 dicembre 2009. Più articolata è la motivazione della scelta che si rinviene nella deliberazione n. 46/2012 (e su cui si tornerà in sede di analisi dei motivi aggiunti). Il sindacato di legittimità esperibile in questa sede è, dunque, quello della coerenza dell’esclusione dell’area ex A. dal cd. Piano casa con i criteri di riqualificazione del sito de quo contenuti nella deliberazione n. 99/2009: quest’ultima, infatti, era pienamente vigente al tempo dell’approvazione della deliberazione n. 4/2012 ed alla sua stregua va, perciò, condotto il suddetto sindacato, ai sensi del principio tempus regit actum, a nulla rilevando, per questo verso, il fatto che la deliberazione n. 99 cit. sia stata poi revocata dalla deliberazione n. 46/2012. Orbene, la lettura dei n. 14 punti di cui alla lett. C) della riferita deliberazione n. 99/2009 – in cui sono elencati i criteri di riqualificazione del sito ex A. – non dà alcun valido supporto alle censure mosse dalla ricorrente: al contrario, essa offre più di uno spunto che dimostra la coerenza dell’impugnata esclusione dell’area ex A. dal cd. Piano casa rispetto agli indirizzi di politica urbanistica predisposti dal Comune di G. per detta area. Decisivi

risultano, al riguardo, i seguenti punti elencati dalla lett. C) della deliberazione consiliare n. 99/2009:- il punto n. 7, dove è enunciato l'obiettivo della "riduzione delle cubature edilizie in funzione delle volumetrie legittimamente riscontrabili nella consistenza volumetrica della fabbrica", stimata in mc. 72.214, "comprendendo in tale valore limite anche i volumi degli edifici pubblici";- il punto n. 11, dove è enunciato l'obiettivo della "realizzazione di edilizia residenziale, nell'ambito della zona con attuale destinazione industriale, pari ad una volumetria da contenersi nell'ordine del 10% massimo delle volumetrie complessive previste".Altrettanto importanti sono, poi, i punti nn. 8, 9 e 10, nei quali vengono enunciati gli obiettivi: della conservazione delle sagome costituenti il "blocco storico" della fabbrica prospettante su Corso I. e della ciminiera (nonché del cd. Palazzo R.), trattandosi di elementi caratterizzanti il paesaggio urbano; della concentrazione delle altre volumetrie degli edifici di progetto, per concedere massimo respiro agli spazi pubblici; del contenimento della densità fondiaria entro i limiti previsti dal d.m. n. 1444/1968 (5 mc./mq.) per gli interventi di trasformazione mediante demolizione e ricostruzione in zona omogenea B.Infine, appaiono oltremodo significativi anche i punti nn. 5 e 6, lì dove si prevede, rispettivamente, la prevalenza, nella progettazione degli spazi pubblici, delle aree da destinare a verde, e la profonda innovazione nel sistema della viabilità urbana, anche tramite un collegamento pedonale (sottoposto a studio di fattibilità) tra l'area ex A. ed il complesso scolastico di piazza T., onde favorire l'integrazione tra l'area stessa con il resto della città e l'uso degli spazi pubblici.Alla stregua di tali criteri, pertanto, la scelta dell'Amministrazione comunale di escludere l'area ex A. dall'ambito applicativo del cd. Piano casa appare coerente e del tutto ragionevole, e dunque immune dalle ripetute censure avanzate dalla ricorrente. Né possono condividersi le ulteriori doglianze sollevate dalla società, atteso che nessuna violazione dei principi e criteri informativi a cui si ispira il P.R.G. del 1973 si può rinvenire nella deliberazione n. 4/2012: questa, anzi, con il rinvio ai criteri informativi della deliberazione n. 99/2009, mostra senza dubbio di avere di mira l'obiettivo della riqualificazione del sito. È evidente, poi, la forzatura insita negli assunti della ricorrente, lì dove sembra ritenere l'estensione del cd. Piano casa (e, quindi, degli interventi previsti dall'art. 2 della l.r. n. 21/2009) anche all'area del complesso industriale dismesso quasi come un naturale corollario dell'obbligo di riclassificazione/riqualificazione dell'area de qua discendente dal P.R.G. del 1973.Da ultimo, risulta destituita di fondamento anche la censura di violazione dell'art. 2, comma 4, della l.r. n. 21/2009, giacché nel caso di specie non è per nulla vero che la deliberazione n. 4/2012 abbia riguardato generiche ed indistinte categorie di immobili, o vasti ambiti territoriali, e che non abbia riportato le ragioni, da rinvenire tra quelle tipizzate dal citato art. 2, comma 4, idonee a giustificare l'impugnata esclusione. Come correttamente eccepito dalla difesa comunale, infatti, l'esclusione ha riguardato una specifica e ben definita area industriale, sita nel cuore del centro cittadino: del resto, l'art. 2, comma 4 cit., ammette che il riferito potere di esclusione possa essere esercitato in relazione non solo a specifici immobili, ma anche ad ambiti dello strumento urbanistico. Inoltre, è proprio la società ricorrente a dare ampiamente conto della notevole importanza dal punto di vista sia storico, sia urbanistico dell'area ex A. per la città di G., così implicitamente ammettendo l'esistenza delle ragioni di cui all'art. 2, comma 4, cit.: ragioni che, peraltro, sono adeguatamente indicate dalla deliberazione n. 4/2012, lì dove esplicita l'esigenza di salvaguardare gli obiettivi di riqualificazione urbanistica del sito elencati dalla deliberazione n. 99/2009. E la difesa comunale ha rammentato le finalità sottese alla riqualificazione del sito, individuate dalla deliberazione n. 99 cit. nell'obiettivo di recuperare alla città di G. un ambito per essa vitale, tramite l'integrazione dell'area ex A. nel tessuto urbano, preservandone il valore di testimonianza storica e "prevedendo funzioni e

**Sintesi: Per potersi avvalere del recupero edilizio e funzionale previsto dall'art. 2 L.R. Lombardia 13/2009 è necessario dimostrare la ricorrenza di due presupposti, posti in ordine di successione logica e rappresentati da: a) l'esistenza di un edificio o porzione di edificio ultimati alla data del 31.3.2005; b) l'esistenza di volumetrie e superfici edilizie utilizzabili. Ovviamente, l'accertamento dell'esistenza del primo deve precedere quella del secondo, poiché il concetto stesso di recupero postula il riferimento ad un quid oggettivamente esistente e definito nella sua individualità.**

**Sintesi: Laddove la domanda di recupero ex art. 2 L.R. Lombardia 13/2009 abbia ad oggetto l'intero edificio, la ultimazione entro la data del 31.3.2005 andrà ad esso riferita, mentre qualora la domanda di recupero concerna una "porzione di edificio", l'ultimazione alla predetta data non potrà che riferirsi alla ridetta porzione.**

Estratto: «L'odierno giudizio, come evidenziato dalla stessa difesa esponente, verte sulla corretta interpretazione dell'art. 2, comma 1, lett. a) della legge regionale 16 luglio 2009 n. 13, recante "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia". Ebbene, detta norma prevede, nella parte che qui interessa, che:«È consentito il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005 e non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, comportante:a) la utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;...».Da una piana interpretazione del succitato testo si ricava che, per potersi avvalere del recupero edilizio e funzionale in esame, è necessario dimostrare la ricorrenza di due presupposti, posti in ordine di successione logica e rappresentati da:1) l'esistenza di un edificio o porzione di edificio ultimati alla data del 31.3.2005;2) l'esistenza di volumetrie e superfici edilizie utilizzabili.Che l'accertamento dell'esistenza del primo presupposto debba precedere quella del secondo è di tutta evidenza, non soltanto, valorizzando l'ordine seguito dallo stesso legislatore, ma anche sulla base di un'interpretazione logico- sistematica della norma, poiché il concetto stesso di recupero postula il riferimento ad un quid oggettivamente esistente e definito nella sua individualità (cfr. la giurisprudenza che si è sviluppata a proposito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio degradato, disciplinati per la prima volta dalla legge 5 agosto 1978 n. 457, ove è stata sottolineata la necessità della previa individuazione degli immobili destinati agli interventi attraverso il "piano di recupero", pena la illegittimità di quest'ultimo, ove, ad es. "...riguardi un'area quasi completamente inediticata e non immobili degradati": così, Consiglio di Stato IV<sup>^</sup>, 19 aprile 2000, n. 2336). Altrettanto evidente è, poi, la circostanza che il legislatore abbia voluto indicare il parametro di riferimento degli interventi de quibus avendo riguardo ad una duplice fattispecie, a seconda che il recupero abbia ad oggetto l'edificio o una sua porzione.Tale specificazione deve essere adeguatamente valorizzata, nel senso che, laddove la domanda di recupero abbia ad oggetto l'intero edificio, la ultimazione entro la data del 31.3.2005 andrà ad esso riferita, mentre qualora, come nel caso in esame, la domanda di recupero concerna una "porzione di edificio", l'ultimazione alla predetta data non potrà che riferirsi alla ridetta porzione.Ebbene, nel caso in esame, non v'è dubbio che la domanda di intervento, presentata il 14.10.2010 ai sensi della legge regionale n.13/2009 (cfr. doc. n. 1 allegati del Comune), riguardi una porzione dell'edificio posto in Milano, C.so Italia n.11, ivi

**Sintesi: La L.r. 13/09 non intende sovrapporsi d'autorità al pianificatore comunale, attribuendo indiscriminatamente volumetrie ulteriori rispetto a quelle previste dagli strumenti urbanistici locali.**

Estratto: «15. L'art. 3, comma 6, per quanto qui interessa dispone: "All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della L.R. n. 24/2006."16. Ora, è evidente che la Società, presentando una d.i.a. per la demolizione dell'edificio preesistente, seguita in stretta consequenzialità temporale da altra d.i.a. per la nuova edificazione, ha inteso proprio avvalersi di questa disposizione, che prevede la sostituzione di edifici totalmente residenziali con un nuovo organismo edilizio di volumetria maggiore.17. Poiché le due d.i.a., funzionali l'una all'altra, sono chiaramente correlate e si iscrivono in un unico disegno, va scartata la tesi "estremista" secondo cui nessun incremento volumetrico spetterebbe nell'assenza - conseguente alla demolizione in forza della prima d.i.a. - di un volume fisico riscontrabile al momento della presentazione della seconda d.i.a.18. Si deve invece convenire che nulla autorizza a ritenere la locuzione "volume esistente" - ripetutamente utilizzata nel testo legislativo - riferibile alla volumetria di piano, cioè alla volumetria massima realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico. 19. Una interpretazione siffatta sarebbe non solo in contrasto col tenore letterale della norma, e dunque col criterio cardine di ogni operazione ermeneutica, ma anche con la ratio della normativa in esame. La legge regionale non intende, infatti, sovrapporsi d'autorità al pianificatore comunale attribuendo indiscriminatamente volumetrie ulteriori rispetto a quelle previste dagli strumenti urbanistici locali. Intende piuttosto, per un periodo circoscritto (diciotto mesi a partire dal 16 ottobre 2009: cfr. art. 3, comma 9), promuovere interventi conformi alle proprie finalità generali, autorizzando una tantum la sostituzione di vecchi edifici con nuovi organismi edilizi passibili di incrementi volumetrici rapportati non alla volumetria teorica, ma alla volumetria effettivamente in situ.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I MILANO n.264 del 03/02/2010 - Relatore: Silvana Bini -  
Presidente: Mario Arosio

**Sintesi: La L.R. Lombardia 13/2009 costituisce una legge-provvedimento, finalizzata da un lato a rilanciare l'economia nel settore dell'edilizia e dall'altro a riqualificazione il patrimonio edilizio e urbanistico, per rispondere ai crescenti bisogni abitativi.**

Estratto: «Quanto agli ulteriori motivi, va premesso che la L.R. 13/2009 si inserisce tra i provvedimenti normativi finalizzati da un lato a rilanciare l'economia nel settore dell'edilizia e dall'altro a riqualificazione il patrimonio edilizio e urbanistico, per rispondere ai crescenti bisogni abitativi. A tal fine la legge prevede il recupero di edifici ultimati entro il 31.3.2005 (art 2) e la facoltà di ampliamento degli edifici (art 3), distinguendo, ai fini dell'aumento di

volumetria consentita, la categoria degli immobili unifamiliari dagli altri. E' quindi il legislatore regionale che introduce direttamente una nuova disciplina urbanistica, prescindendo in parte dalla normativa comunale sia di pianificazione sia regolamentare, come si rileva dalle ipotesi di cui agli artt. 2, commi 1 e 2, 3, commi 1 e 4. Ai Comuni è concessa la possibilità, nel termine perentorio del 15 ottobre 2009, di individuare le parti del territorio dove alcune disposizioni, tra cui gli artt. 3 e 4, non trovano applicazione, per le peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali e urbanistiche: per tali zone quindi rimane invariata la disciplina urbanistica vigente. L'intervento del legislatore regionale si configura come un ingresso, attraverso una legge provvedimento, nella disciplina dell'ente locale minore, che ha la facoltà di escludere alcune zone dalla applicazione della nuova legge, con una specifica motivazione sulle peculiarità sopra indicate, in base alle quali la necessità di conservare la disciplina comunale prevale sulla finalità della legge.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> AMPLIAMENTI EX ART. 3, C. 1-2**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.791 del 27/05/2011 - Relatore: Sergio Conti -  
Presidente: Giuseppe Petruzzelli

**Sintesi: L'ampliamento ex art. 3, commi 1 e 2, l.r. Lombardia 13/2009 è ammesso a due condizioni: a) deve riguardare edifici residenziali che siano stati ultimati alla data del 31.3.2005; b) il beneficio volumetrico (in deroga agli indici di zona) è consentito a condizione che, attraverso l'intervento, sia assicurato un risparmio energetico.**

**Sintesi: L'art. 3, commi 1 e 2, l.r. Lombardia 13/2009, che disciplina gli ampliamenti in forza del Piano casa regionale, non si applica ad immobili esistenti in data 31.03.2005 ma successivamente demoliti e ricostruiti prima dell'intervento di ampliamento.**

**Sintesi: E' illegittimo il permesso di costruire concesso per un intervento di ampliamento ai sensi dell'art. 3, commi 1 e 2, l.r. Lombardia 13/2009 in mancanza della dimostrazione, da parte del richiedente, della realizzazione del risparmio energetico, espressamente richiesta dalla norma regionale.**

**Sintesi: La dimostrazione del risparmio energetico, alla quale l'art. 3, comma 2, l.r. Lombardia 13/2009 subordina l'ampliamento in forza del Piano casa, deve essere fornita prima dell'intervento e non a lavori conclusi.**

Estratto: «La L.R. 16.7.2009 n. 13 – che reca la rubrica “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” – all’art. 3 introduce “facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”. Si tratta di normativa di carattere straordinario, volta a dare attuazione all’Intesa espressa dalla Conferenza Unificata in data 1° aprile 2009, al fine di (cfr. l’art. 1) “conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo e per rispondere anche ai

bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, nel rispetto dei suoi caratteri identitari, contestualmente contribuendo al rilancio del comparto economico interessato". Per quanto viene in rilievo nella presente sede, l'art. 3 al c.1 prevede che [omissis]Il secondo comma specifica che [omissis]In tale contesto normativo risulta evidente che:a) l'intervento deve riguardare edifici residenziali che siano stati ultimati alla data del 31.3.2005;b) il beneficio volumetrico (in deroga agli indici di zona) è consentito a condizione che, attraverso l'intervento, sia assicurato un risparmio energetico.Entrambi i requisiti sono assenti nella fattispecie.Invero le parti concordano nel rilevare che il rispetto del limite di incremento del 20% è rispettato in relazione alla situazione esistente al 31.3.2005.Peraltro dalla documentazione versata in atti dal Comune di Desenzano del Garda (doc. n.3) emerge che, con il permesso di costruire n. 12832 del 2.5.2007, è stato assentito un intervento che così viene descritto dalla proprietà richiedente: "ristrutturazione mediante demolizione con ricostruzione sul sedime dell'edificio con recupero sottotetto ai sensi della L.R. 12/05 ed ampliamento edificio e realizzazione piano interrato destinato ad autorimessa ai sensi della L. 122/89 e L.R. 12/05 in via Vittorio Veneto".In tale contesto deve essere escluso che sussista, nella fattispecie, il requisito dell'esistenza dell'edificio al 31.3.2005.Invero il presupposto a cui la norma ancora la concessione del beneficio è costituito dalla esistenza ad una certa data (31.3.2005) nonché (seppur per implicito) alla condizione che quello stesso edificio ancora sussista.Nella fattispecie invece detto edificio non esiste più dal 2007, perché è stato demolito in forza del cit. permesso di costruire del 2007 e sostituito da un altro che ha differenti caratteristiche e maggiore volumetria.Non potrebbe invero sostenersi che l'intervento in questione essendo di ristrutturazione, (seppur mediante demolizione e ricostruzione) si viene a porre in sostanziale continuità con l'edificio precedente.Infatti, anche se è stata mantenuta la precedente area di sedime, contrariamente a quanto prospettato dal ricorrente, è stata comunque realizzato un edificio di forma e struttura del tutto differente dal preesistente e avente un ben maggiore volumetria, onde sfruttare, come riconosciuto dallo stesso controinteressato, la volumetria residua consentita dall'indice di zona.Al riguardo va ricordato che in relazione alla previsione di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 – il quale definiva lavori di ristrutturazione edilizia "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti" - la giurisprudenza aveva ripetutamente chiarito che, ai sensi della norma avanti citata, il concetto di ristrutturazione edilizia comprendeva anche la demolizione seguita dalla fedele ricostruzione del manufatto, purché tale ricostruzione assicurasse la piena conformità di sagoma, di volume e di superficie tra il vecchio ed il nuovo manufatto e venisse, comunque, effettuata in un tempo ragionevolmente prossimo a quello della demolizione (cfr. fra le tante, Cons. St., Sez. V, 3 aprile 2000 n. 1906 ).È poi intervenuto, a definire siffatto intervento edilizio, l'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che, nel testo originario, menzionava il criterio della "fedele ricostruzione" come indice tipico della tipologia di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione.Per effetto, poi, della normativa introdotta dall'art. 1 del D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301, il vincolo della fedele ricostruzione è venuto meno, così estendendosi ulteriormente il concetto della ristrutturazione edilizia, che, per quanto riguarda gli interventi di ricostruzione e demolizione ad essa riconducibili, resta distinta dall'intervento di nuova costruzione per la necessità che la ricostruzione corrisponda, quanto meno nel volume e nella sagoma, al fabbricato demolito (cfr. Cons. St., Sez. IV, 28 luglio 2005 n. 4011;

Cons. St., V, 30 agosto 2006, n. 5061). In altri termini, come da ultimo ribadito (cfr. Cons. St., Sez. V, 7 aprile 2011 n. 2180) la ristrutturazione, se può spingersi fino all'estremo della demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, sconta però in tal caso il vincolo che il nuovo edificio deve essere del tutto fedele a quello preesistente. Se così è deve escludersi che l'edificio realizzato con il permesso di costruire del 2007 possa in alcun modo essere ricollegato al precedente, essendosi trattato della realizzazione di un nuovo edificio, distinto e diverso dal precedente, sicché si è prodotta una soluzione di continuità fra i due edifici. Tale circostanza risulta di per sé preclusiva al rilascio del permesso ex art. 3 L.R. n. 13/2009. In tale contesto non v'è quindi necessità di disaminare l'ulteriore questione relativa al recupero dei sottotetti anche in relazione al superamento del limite di 1.200 mc. In relazione alla ulteriore questione – a questa connessa – del ricalcolo delle volumetrie di cui alla perizia prodotta in giudizio del controinteressato, va però detto che non risulta ammissibile introdurre in sede processuale una nuova e differente modalità di calcolo del volume rispetto a quella che era stata prospettata in sede di richiesta del titolo. Sotto altro profilo, va invece rilevato che costituisce vizio del permesso anche la mancata dimostrazione, da parte del richiedente, della realizzazione del risparmio energetico, pure espressamente richiesta, come s'è visto, dalla norma regionale. Né può sostenersi che detta dimostrazione possa essere fornita a lavori conclusi: è evidente che in tanto può essere concesso il beneficio in quanto siano comprovati ex ante i presupposti richiesti. Ad opinare l'opposto si porrebbe alla conclusione che potrebbe essere rilasciato un permesso di costruire – e venir quindi realizzata un'opera – senza aver in alcun modo accertato se sia sussistente un necessario presupposto. La circostanza che la norma (art. 2, c. 2) richieda la presentazione di certificazione sul risparmio energetico a fine lavori (volta a confermare l'esatta esecuzione dei lavori stessi) non esclude affatto che il conseguimento di una diminuzione del fabbisogno energetico debba essere già comprovato in sede progettuale.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.6358 del 21/09/2010 - Relatore: Silvia Cattaneo -  
Presidente: Mario Arosio

**Sintesi: L'art. 5 L.R. Lombardia 13/2009 attribuisce ai Comuni un ampio potere discrezionale non solo di escludere in radice l'applicabilità dei benefici volumetrici previsti dall'art. 4 L.R. cit., ma anche di limitare le facoltà previste dalla legge, sempre in ragione di speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche.**

Estratto: «5. Con il primo motivo di ricorso, la ricorrente lamenta l'illegittimità della delibera impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 4 e 5. l. Regione Lombardia n. 13/2009 e degli artt. 1 e 2, l. n. 241/1990; eccesso di potere per violazione del principio di legalità e tipicità del provvedimento: a suo avviso, la l. Regione Lombardia n. 13/2009 demanderebbe ai Comuni il solo compito di indicare se ricorrono nel territorio comunale alcune delle ipotesi tassativamente previste dall'art. 5; sarebbe nella facoltà esclusiva dell'Aler, e non del Comune,

decidere la percentuale di incremento della volumetria esistente, pur rimanendo nei limiti del 40%, fissato dall'art. 4, l. Regione Lombardia n. 13/2009. La censura è infondata. L'art. 5 della l. reg. Lombardia n. 13/2009 prevede tre specifiche ipotesi in cui non trovano applicazione le previsioni incentivanti dettate dagli artt. 2, 3 e 4 della medesima legge (aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica; edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri; edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati). Queste tre fattispecie non esauriscono però i casi di esclusione dai benefici previsti dal c.d. "piano casa". La legge regionale attribuisce, difatti, ai Comuni, la facoltà di individuare, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009, "parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti [...]". Ad avviso del Collegio la norma attribuisce ai Comuni un ampio potere discrezionale nel quale è da ritenersi ricompresa - costituendo un minus - la facoltà di limitare le facoltà previste dalla legge, sempre in ragione di speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche. Poiché la norma consente all'amministrazione di escludere parti del territorio comunale dal beneficio volumetrico previsto dall'art. 4 della l. reg. Lombardia n. 13/2009, deve ritenersi ammessa, a fortiori, la facoltà di limitare le prerogative concesse da tale disposizione, laddove ciò sia dettato da particolari ragioni urbanistiche o paesaggistico-ambientali. Un'interpretazione che ritenesse prerogativa comunale la sola individuazione di aree con riferimento alle quali escludere in radice i benefici concessi dall'art. 4 della l. reg. Lombardia n. 13/2009 appare, inoltre, illogica, avendo quest'ultima norma - a differenza delle previsioni di cui agli artt. 2 e 3 - già un ambito di applicazione territoriale predeterminato nei quartieri E.R.P. esistenti alla data del 25 marzo 2005 e nelle altre aree previste dall'art. 25, c. 8 sexies della l. reg. Lombardia n. 12/2005; sarebbe, inoltre, fortemente lesiva delle prerogative del Comune - in quanto sottrarrebbe alla pianificazione comunale ogni potere decisionale - e, quindi, di dubbia legittimità costituzionale. Poiché il Comune di Varese avrebbe ben potuto individuare, quali "parti del proprio territorio" nelle quali le disposizioni dell'art. 4 non trovano applicazione, tutti i quartieri destinati ad E.R.P., è, dunque, da ritenersi consentita, per tali aree, una delimitazione delle prerogative concesse dalla l. reg. Lombardia n. 13/2009, attuata mediante una determinazione della nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica in una misura inferiore al massimo previsto dalla legge.»

**Sintesi: È legittima la delibera comunale che esclude o limita i benefici volumetrici previsti dalla L.R. Lombardia 13/2009 con riferimento agli alloggi E.R.P. che specifichi i motivi urbanistici e ambientali e non tenga conto del reale fabbisogno abitativo, poiché tale indicatore non è compreso tra i parametri di cui la P.A. deve tenere conto.**

Estratto: «7. Anche il terzo e quarto motivo di ricorso - che possono essere esaminati congiuntamente - con cui vengono dedotti i vizi di difetto di motivazione e di istruttoria non sono fondati. La delibera impugnata delinea, difatti, adeguatamente i motivi posti a fondamento della decisione di ridurre la nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica. L'amministrazione ha, infatti, specificato le ragioni urbanistiche (legate alla possibilità che la misura volumetrica massima possa essere causa di squilibri sul territorio), ambientali (per le difficoltà di reperimento di aree libere con caratteristiche idonee e

l'insostenibilità urbanistica della quantità massima consentita dalla legge) e di opportunità (con la scelta di una pianificazione delle aree da destinare ad E.R.P. in sede di piano di governo del territorio) poste alla base della decisione di ridurre la misura della nuova volumetria realizzabile, da destinare a edilizia residenziale pubblica. La delibera impugnata non può, dunque, ritenersi carente in punto di motivazione. Non assume, inoltre, rilievo l'eccezionalità delle misure previste dalla legge regionale n. 13/2009, consentendo proprio tale normativa di escludere l'applicazione del beneficio volumetrico previsto dall'art. 4, ove sussistano speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche che, nel caso di specie sono state chiaramente delineate. Non può, poi, condividersi l'assunto della ricorrente secondo cui la delibera sarebbe viziata da difetto di istruttoria avendo l'amministrazione affermato l'esistenza di "circa 2000 alloggi" destinati ad edilizia residenziale pubblica, quando in realtà gli alloggi attualmente esistenti sono 1771. L'amministrazione ha, difatti, fatto riferimento al numero degli alloggi esistenti unicamente al fine di descrivere l'impatto sul territorio della capacità edificatoria concessa dall'art. 4 della l. reg. Lombardia n. 13/2009 (che è data, per l'appunto, da una percentuale della volumetria complessiva destinata ad edilizia residenziale pubblica esistente) e non, dunque, per una valutazione del fabbisogno abitativo. Non può, pertanto, ritenersi che lo scostamento di poco più di 200 alloggi abbia inficiato la ponderazione effettuata dalla p.a. Né, contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente, l'onere motivazionale dell'amministrazione doveva spingersi sino a specificare quali fossero le difficoltà nella identificazione delle aree esterne ai quartieri destinati ad edilizia residenziale pubblica, stante l'ampia discrezionalità che caratterizza le scelte urbanistiche. Non può, poi, censurarsi che l'amministrazione non abbia preso in considerazione quale fosse il reale fabbisogno abitativo nel Comune di Varese in quanto l'art. 5, c. 6, della l. reg. Lombardia n. 13/2009 prevede che l'amministrazione, nell'escludere parti del territorio dai benefici previsti dal c.d. "piano casa", compia unicamente una valutazione in ordine agli aspetti urbanistici ed ambientali e non all'interesse pubblico a soddisfare il diritto all'abitazione da parte delle fasce sociali meno abbienti.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I MILANO n.264 del 03/02/2010 - Relatore: Silvana Bini -  
Presidente: Mario Arosio

**Sintesi: E' illegittima la delibera comunale che esclude dall'ambito di applicazione del Piano-casa lombardo le ville a schiera, per ragioni non contemplate dalla L.R. 13/09.**

**Sintesi: L'esclusione di immobili dall'ambito applicativo della L.R. Lombardia 13/09, recante il Piano-casa regionale, non può fondarsi su ragioni relative alle loro caratteristiche progettuali, ma solo sulla eventuale sussistenza di peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali e urbanistiche.**

Estratto: «Nel caso de quo l'Amministrazione ha escluso le ville a schiera, rientranti nella tipologia di casa mono-bifamiliare, al fine di "non stravolgere il carattere unitario del progetto". La delibera nella parte in cui pone tale esclusione è illegittima in quanto in palese contrasto con gli artt. 3 e 5 della L.R. 13/09, nonché con i principi generali sottesi alla legge stessa. Infatti gli edifici unifamiliari sono una tipologia espressamente disciplinata nell'art 3 lett a), per la quale si applica la possibilità di ampliamento nei limiti ivi previsti. L'esclusione introdotta dal Comune di Pero non risulta sorretta dalle ragioni contemplate dalla legge per

l'esclusione, ma da ragioni di natura edilizia, cioè il mantenimento del carattere unitario del progetto. La delibera, in questa parte, si pone in contrasto con la ratio della legge stessa, cioè ampliare gli edifici esistenti, contenendo in tal modo l'utilizzazione del territorio. La valutazione della compatibilità di un intervento ampliativo su immobili di tipo monobifamiliare è già stata effettuata dal legislatore regionale, che ha espressamente incluso tale tipologia di edificio: pertanto l'esclusione di questa categoria di immobili non può fondarsi su ragioni relative alle loro caratteristiche progettuali, ma solo sulla eventuale sussistenza di peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali e urbanistiche.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> DISTANZE LEGALI**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.498 del 26/03/2012 - Relatore: Carmine Russo -  
Presidente: Giuseppe Petruzzelli

**Sintesi: La L.R. Lombardia 13/2009 non consente la deroga alle norme di P.R.G. in materia di distanze dai confini né a quelle norme che prevedono la possibilità di costruire a confine soltanto in presenza del consenso del confinante.**

Estratto: «II. Nel merito, il ricorso è infondato. Il ricorrente, che non ha acquisito il consenso del confinante a sopraelevare il proprio immobile a distanza dal confine inferiore a quella di piano, è consapevole che il proprio progetto edilizio non dispone di conformità urbanistica, ma ritiene che l'art. 3 della l.r. 13/09 (c.d. piano casa) possa consentire la deroga alle norme di piano limitative dell'edificazione, quali quella di specie. In realtà, l'art. 3, co. 1, l.r. 13/09 dispone che: "all'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, l'ampliamento di edifici in tutto residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005: a) unifamiliari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente; b) diversi dai casi di cui alla lettera a) e comunque di volumetria non superiore a 1.200 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data. Il co. 7 della stessa norma aggiunge che: "7. Gli interventi ammessi ai sensi dei commi da 1 a 6 non possono essere realizzati cumulativamente. I medesimi interventi, fatta eccezione per quelli disciplinati dal comma 3, secondo periodo, non possono determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, di più del 50 per cento, nonché il superamento di quattro metri dell'altezza massima consentita dallo stesso o, in alternativa, possono confermare la volumetria esistente". La norma del co. 1 consente quindi la deroga alle "previsioni quantitative degli strumenti urbanistici". Tra le previsioni quantitative non v'è quella sulla distanza dai confini, che è l'unica regola restrittiva dell'edificazione applicabile nel caso di specie, e che non può proprio essere considerata una previsione quantitativa, in quanto non determina in alcun modo la quantità dell'edificazione, ma soltanto una modalità della

stessa. La difesa dei ricorrenti sposta leggermente il discorso e sostiene (pag. 7, e poi pag. 10 nel secondo motivo, in cui il tema della deroga ex lege alla conformità urbanistica viene ripreso sotto altra forma) che la deroga di legge opererebbe non alla norma sulla distanza (su cui la normativa regionale non potrebbe proprio operare in quanto rientrante nella materia "ordinamento civile" di competenza esclusiva statale, come statuito da Corte Cost. 183/2011), ma alla norma che prevede l'obbligo del consenso del vicino. Nel momento in cui saltasse l'obbligo di consenso del confinante, infatti, la norma di piano sulla distanza non impedirebbe l'edificazione nel caso in esame (che è di edificazione a confine). In realtà, neanche considerato sotto questo profilo, si può ritenere che possa operare la deroga ex l.r. 13/09, in quanto neanche la norma di piano che prevede l'obbligo di consenso del confinante può essere considerata una previsione quantitativa dello strumento di piano, atteso che anch'essa regola in alcun modo la quantità dell'edificazione, ma ne fissa soltanto una modalità.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.1561 del 11/11/2011 - Relatore: Francesco Gambato Spisani - Presidente: Mario Mosconi

**Sintesi: La l.r. Lombardia 13/2009, recante il Piano casa regionale, consente di derogare anche a limiti non volumetrici.**

Estratto: «- che G.P. a sostegno del ricorso deduce unico motivo di violazione dell'art. 3 comma 1 l.r. Lombardia 13/2009, nel senso che la norma, nel consentire una deroga ai "regolamenti edilizi" dovrebbe a suo dire essere interpretata nel senso di consentire la deroga anche alle norme sulle distanze delle quali qui si ragiona, e non solo ai limiti quantitativi alla edificazione;- che il Comune resiste, con memoria 4 novembre 2011, difendendo il proprio operato e chiedendo che il ricorso sia respinto, poiché, a suo avviso, la norma in questione, contenuta nello strumento urbanistico e non, a stretto rigore, nel regolamento edilizio, sarebbe comunque inderogabile;- che il ricorso è fondato e va accolto. L'interpretazione sostenuta dalla parte ricorrente è infatti corretta anzitutto alla luce di due argomenti logici. In primo luogo, l'art. 3 comma 1 della l. 13/2009, con formula ripetuta negli altri articoli della legge, fa riferimento ad una duplice deroga, sia "alle previsioni quantitative degli strumenti [urbanistici] medesimi, vigenti o adottati" sia ai "regolamenti edilizi", il che mal si comprenderebbe se, come vorrebbe il Comune, la deroga fosse una sola, ai limiti volumetrici. In secondo luogo, l'art. 5 della stessa legge, nel dettare "disposizioni generali" per gli interventi da essa previsti, consente senza restrizioni una deroga alle "previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette", a significare che una deroga a limiti non volumetrici è nello spirito della legge. Inoltre, vi è un importante indizio in tal senso tratto dalla prassi, dato che le risposte alle "domande frequenti" sull'argomento nel sito web ufficiale della Regione, alla domanda "Le distanze minime previste dal Codice civile e dagli strumenti urbanistici comunali devono essere rispettate dagli interventi di cui alla legge 13/2009?" rispondono affermativamente nel senso che "Le distanze minime previste da disposizioni di legge, tra cui quelle di cui al Codice civile (Artt. dal 873 al 907) o al Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992, Artt. dal 13 al 34) devono essere sempre rispettate. E' possibile derogare alle disposizioni previste all'interno degli strumenti urbanistici comunali, che stabiliscono distanze diverse, salvo che le stesse non configurino norme integrative della disciplina di cui all'art. 873 del Codice civile in materia di distanze tra fabbricati. In ogni caso,

non può essere derogata la distanza minima di mt. 10 tra fabbricati di cui al D.M. 2.4.1968". Le distanze di zona di cui nella specie si ragiona sono quindi fra quelle derogabili;»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> IMMOBILI VINCOLATI**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE IV MILANO n.1250 del 17/05/2011 - Relatore: Alberto Di Mario - Presidente: Adriano Leo

**Sintesi: L'art. 5, co. 3, lett. b) L.R. 13/2009, nell'escludere l'applicabilità del c.d. «Piano casa» agli «edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri» non distingue a seconda della fonte in vincoli derivanti dalla legge o da provvedimento amministrativo, pertanto ai fini dell'applicazione di tale norma rileva esclusivamente il fatto che il vincolo, da qualunque fonte provenga, contenga riferimenti espressi all'edificio ed al "relativo ambito".**

**Sintesi: L'art. 5, co. 3, lett. b) L.R. Lombardia 13/2009 non può interpretarsi nel senso che sia esclusa dall'ambito di applicazione del c.d. «Piano casa» qualsiasi area interessata da un vincolo paesaggistico nel quale rientri almeno un immobile: tale esclusione, infatti, riguarda soltanto l'edificio vincolato e l'area vincolata a tutela del medesimo.**

**Sintesi: L'art. 5, co. 3, lett. b) L.R. Lombardia 13/2009 prevedendo che il c.d. «Piano casa» non si applichi agli «edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri» sottende che i profili dell'edificio che non formano oggetto di tutela non sono impeditivi dell'applicazione delle disposizioni edilizie in deroga (ad es. le opere interne che non incidono sul vincolo) e che qualunque vincolo che contenga uno specifico riferimento all'immobile può rientrare nelle esclusioni stabilite dalla norma.**

**Sintesi: Nell'ambito dei vincoli che ex art. 5, co. 3, lett. b), L.R. Lombardia 14/2009 comportano l'inapplicabilità del c.d. «Piano Casa» rientrano non solo i vincoli paesistici individuati ma anche i vincoli d'insieme, purché l'inserimento nel vincolo sia accompagnato dall'individuazione specifica del bene, nel senso che il valore estetico d'insieme sia strettamente ed esplicitamente connesso all'immobile in questione.**

**Sintesi: Laddove l'amministrazione comunale non abbia individuato le parti del proprio territorio ove non trova applicazione la L.R. Lombardia n. 13/2009 per le peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche, spetta all'autorità preposta alla gestione del vincolo verificare che il progetto non comporti un vulnus al vincolo stesso o sia in contrasto con le prescrizioni d'uso che lo accompagnano.**

**Sintesi: È illegittimo il provvedimento con cui il Comune nega il titolo edilizio per l'esecuzione degli interventi previsti dalla L.R. Lombardia 13/2009 qualora l'immobile oggetto dell'intervento non rientri in un vincolo che lo considera in modo specifico.**

Estratto: «Il primo motivo di ricorso è fondato in quanto l'immobile di proprietà della ricorrente, pur essendo vincolato, non è soggetto ad un vincolo che debba ritenersi ostativo all'ammissibilità dell'applicazione delle disposizioni del c.d. piano casa regionale. L'art. 5 della Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) stabilisce, al comma 3 che: le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 non si applicano: b) con riferimento ad edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri. La norma contiene un rinvio alla disciplina vincolistica di carattere storico, architettonico e paesaggistico relativa ad edifici e relativi ambiti. Essa individua la natura del vincolo e l'oggetto del medesimo, costituito dagli "edifici e relativi ambiti", senza indicare la fonte da cui il vincolo promana. Ciò significa in primo luogo che il legislatore regionale, ai fini urbanistici che rientrano nei suoi poteri, ha ritenuto di ammettere interventi edilizi in deroga ai limiti della pianificazione urbanistica senza tenere conto, con particolare riferimento ai vincoli paesistici, della classificazione dei medesimi, a seconda della fonte, in vincoli derivanti dalla legge o da provvedimento amministrativo. Ne consegue che è rilevante ai fini dell'applicazione delle norme in questione esclusivamente il fatto che il vincolo, da qualunque fonte provenga, contenga riferimenti espressi all'edificio ed al "relativo ambito". In secondo luogo la norma fa riferimento al contenuto del vincolo, che deve avere per oggetto un edificio e l'area vincolata a tutela del medesimo. Deve quindi escludersi l'interpretazione ampia fornita dal Comune secondo il quale per "relativo ambito" si deve intendere qualsiasi area interessata da un vincolo paesaggistico nel quale rientri almeno un immobile. Tale interpretazione infatti finirebbe per far coincidere l'area esclusa dal c.d. piano casa con quella interessata da qualsiasi vincolo paesistico, eliminando quella parte della norma in cui il legislatore regionale ha inteso dare rilievo al contenuto del vincolo. Né d'altra parte può invocarsi il carattere eccezionale della legge in quanto in primo luogo l'interpretazione prospettata non è estensiva ma letterale ed in secondo luogo anche un'interpretazione sistematica della L.R. 13/2009, che tenga conto dell'intenzione del legislatore, conduce al medesimo risultato. Infatti lo scopo del legislatore è stato quello di porre in essere misure eccezionali e temporalmente limitate che permettessero il rilancio dell'economia, ritenendo tale scopo prevalente rispetto a quello dell'ordinato sviluppo del territorio, presidiato dagli indici edilizi. Ciò comporta che non si giustifica un'interpretazione restrittiva che ne limiti gli effetti per cui è stata introdotta. Da ultimo si ritiene che la legge in questione, più che eccezionale, deve meglio qualificarsi come legge speciale e temporanea, idonea a dettare una regola che, benché derogatoria della disciplina ordinaria, si pone come regola generale per i casi e nei tempi in essa previsti, e quindi non si presta all'applicazione del divieto di interpretazione estensiva. Tale conclusione è corroborata dall'ulteriore potere dei Comuni di escludere l'applicazione del piano casa in parti di territorio ritenute meritevoli, spettando quindi all'amministrazione il compito di limitare gli effetti della legge a tutela di altri interessi pubblici. Ritornando all'esegesi dell'art. 5 della L.R. 13/2009, specificando ulteriormente il contenuto del vincolo, la norma stabilisce che gli edifici in questione debbono essere "specificamente vincolati in relazione a tali caratteri". Con tale locuzione la norma fa riferimento all'espressa considerazione nel vincolo dei profili di tutela che attengono al singolo edificio. Da ciò consegue in primo luogo che i profili dell'edificio che non formano oggetto di

tutela non sono impeditivi dell'applicazione delle disposizioni edilizie in deroga (ad es. le opere interne che non incidono sul vincolo). In secondo luogo qualunque vincolo che contenga uno specifico riferimento all'immobile può rientrare nelle esclusioni stabilite dalla norma. In questo ambito rientrano non solo i vincoli paesistici individuati ma anche i vincoli d'insieme, purché l'inserimento nel vincolo sia accompagnato dall'individuazione specifica del bene, nel senso che il valore estetico d'insieme sia strettamente ed esplicitamente connesso all'immobile in questione. E' comunque concessa ai Comuni la possibilità -nel termine perentorio del 15.10.2009- di individuare le parti del territorio dove alcune disposizioni non trovano applicazione, per le peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche, con la conseguenza che per tali zone rimane invariata la disciplina urbanistica vigente; occorre, tuttavia, una specifica motivazione sulle peculiarità sopra indicate, in base alle quali la necessità di conservare la disciplina comunale prevale sulla finalità della legge (TAR Lombardia-Milano, Sez. II, 03.02.2010 n. 265). Laddove tale potestà non sia stata esercitata, come nel caso in decisione, toccherà poi all'autorità competente alla gestione del vincolo verificare che il progetto non comporti un vulnus al vincolo stesso o sia in contrasto con le prescrizioni d'uso che, dopo le recenti riforme (in particolare il D. Lgs. 63/2008), lo accompagnano. Venendo al caso concreto, dalla lettura del vincolo gravante sull'area risulta che il palazzo in questione non è considerato in modo specifico, mentre l'interpretazione in merito all'impatto del progetto sulla bellezza d'insieme deve ovviamente essere riservata all'autorità tecnicamente competente alla gestione del vincolo. In definitiva il primo motivo di ricorso va accolto in quanto l'immobile della ricorrente non rientra in un vincolo che lo considera in modo specifico e quindi idoneo ad escludere a priori l'applicabilità del c.d. piano casa.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> PIANI ATTUATIVI**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.2065 del 09/08/2013 - Relatore: Silvia Cattaneo - Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: La deroga introdotta dalla L.R. Lombardia 13/2009 è riferita al piano urbanistico attuativo, ma non può essere invocata per consentire le ulteriori deroghe che, come quelle al limite di altezza, lo strumento urbanistico dovesse prevedere subordinatamente ad una pianificazione attuativa.**

Estratto: «È, parimenti, fondato il quinto motivo di ricorso con cui viene lamentata la violazione del limite di altezza previsto dall'art. 15 delle n.t.a. del piano delle regole del p.g.t. adottato. Ai sensi di tale norma l'edificazione, che si colloca in tutto o in parte all'interno dei cortili, deve essere di altezza pari o inferiore alla metà di quella dell'edificio più alto in cortina. Il comma 7 dell'art. 15 prevede che "resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plani-volumetriche, qualora l'intervento si discosti dalle previsioni dei precedenti commi, secondo le disposizioni del titolo I delle presenti norme". Nel caso di specie, il limite di altezza previsto all'art. 15 delle n.t.a. non è rispettato e non è stato

presentato un permesso di costruire convenzionato. Per escludere, ai fini della deroga al limite dell'altezza, l'obbligo di convenzionamento, non può invocarsi la disciplina di cui all'art. 5, l. reg. Lombardia, n. 13/2009 ai sensi del quale gli interventi edilizi di cui agli articoli 2 e 3 – tra i quali rientra l'intervento in questione – “possono essere realizzati in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, o in deroga a questo se vigente o adottato [...]”. Il Collegio intende, invero, discostarsi da quanto affermato nel precedente di questa Sezione, la sentenza n. 671 del 1° marzo 2012, e cioè che la deroga introdotta dalla legge regionale n. 13/2009, riferita al piano urbanistico attuativo, non possa che ricomprendere ogni tipologia di strumento attuativo “minore”, quale il convenzionamento planivolumetrico. Certamente l'articolo 5 della legge regionale n. 13/2009 consente la realizzazione di interventi edilizi senza previa adozione di uno strumento urbanistico attuativo e, quindi, anche di un permesso di costruire convenzionato. La norma consente, tuttavia, unicamente, la deroga all'obbligo della previa adozione del piano attuativo ma non può essere invocata per consentire le ulteriori deroghe che lo strumento urbanistico dovesse prevedere subordinatamente ad una pianificazione attuativa. La legge regionale, invero, detta una disposizione eccezionale che non può essere interpretata estensivamente. Nel caso di specie, il ricorso al convenzionamento planivolumetrico era, pertanto, necessario per potere derogare ai limiti di altezza previsti dall'art. 15 delle n.t.a. Non può poi condividersi quanto affermato dalla difesa dell'amministrazione resistente e della controinteressata circa la sostanziale identità tra il procedimento seguito, nel caso di specie, per il rilascio del titolo edilizio – con la sottoposizione del progetto al parere della Commissione per il paesaggio e la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo - ed il procedimento previsto per il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. Il progetto edilizio in questione è stato sì sottoposto all'esame della Commissione per il paesaggio per la valutazione dell'impatto paesistico, ai sensi dell'art. 39 del p.t.r., ma tale valutazione è stata compiuta sul presupposto che fosse ammissibile la deroga all'altezza massima prevista all'art. 15 delle n.t.a., quando, invece, la derogabilità o meno di tale altezza avrebbe dovuto costituire l'oggetto della valutazione stessa.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.85 del 17/01/2011 - Relatore: Silvana Bini - Presidente: Mario Arosio

**Sintesi: Gli artt. 2 e 3 della L.R. Lombardia 13/2009, rispettivamente dedicati agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a quelli di ampliamento, si distinguono perché in forza dell'art 2 può essere realizzato un quid pluris mentre in forza dell'art. 3 un quid novi.**

**Sintesi: La creazione di un nuovo vano, prima inesistente, in corrispondenza di una pensilina posta sul lastrico solare, non costituisce intervento di recupero, bensì di ampliamento, con conseguente applicazione, nell'ambito del Piano casa lombardo, dell'art. 3 della L.R. 13/2009, in luogo dell'art. 2.**

Estratto: «L'art 2 della L.R. 13/2009 disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, mentre il successivo art 3 quelli di ampliamento. In forza dell'art 2 può essere realizzato un quid pluris; la successiva disposizione consente invece un quid novi. Nel caso de quo non si può parlare di semplice recupero, ma di ampliamento, perché viene creato un nuovo vano, prima inesistente, in corrispondenza alla pensilina posta sul lastrico solare. Il fuoco del problema attiene alla possibilità di considerare come superficie edilizia l'area sottostante la pensilina: il Collegio sul punto condivide l'interpretazione del Comune di Milano, che ha recepito nella circolare interpretativa 1/2010 una definizione conforme allo spirito della L.R. 13/2009 ed in particolare all'art 2, che disciplina il recupero dell'esistente. Non può considerarsi come "superficie edilizia" l'area solo sormontata da una pensilina, definita solo dalla proiezione della pensilina stessa. La definizione di superficie edilizia di cui all'art 2 L.R. 13/2009 deve avere confini definiti e quindi deve essere perimetrata, in tutti i lati o in parte, dalle pareti, in modo che si riesca a poter identificare un vano (si pensi a portici con due pareti chiuse e due lati aperti, che non costituiscono né volume né concorrono a determinare s.l.p.). Ad avviso del Collegio nella definizione non può essere inclusa qualsiasi superficie calpestabile, ma solo quelle superfici già delimitate: per tale delimitazione non può ritenersi sufficiente una pensilina, ma almeno due pareti. L'interpretazione di parte ricorrente porta ad accogliere una definizione di superficie edilizia eccessivamente lata, senza criteri certi, in contrasto con la ratio della disposizione, che vuole permettere il recupero di ciò che già esiste, rendendolo conforme dal punto di vista urbanistico.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> REPERIMENTO STANDARD**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.2972 del 27/12/2013 - Relatore: Giovanni Zucchini -  
Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: Il fatto che l'intervento sia stato realizzato in applicazione del regime derogatorio di cui alla L.R. Lombardia 13/2009 non comporta che l'interessato sia esonerato dall'obbligo di reperire gli standard o di monetizzarli, dal momento che il c.d. «Piano casa» deroga unicamente «alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi».**

Estratto: «La ricorrente nega di essere tenuta alla corresponsione delle somme a titolo di monetizzazione, in quanto le norme di ordine generale in materia sarebbero derogate dalla citata legge regionale 13/2009, che ha approvato il c.d. piano casa della Regione Lombardia, legge in forza della quale è stato realizzato l'intervento edilizio di cui è causa (in particolare, la DIA è stata presentata ai sensi dell'art. 3, comma 3°, della legge citata, che consente la sostituzione edilizia degli edifici esistenti). A detta dell'esponente la LR 13/2009, costituendo una legge in deroga alla disciplina esistente ed essendo finalizzata al rilancio del comparto economico dell'edilizia (cfr. l'art. 1 della legge stessa), costituirebbe una disciplina straordinaria e temporalmente limitata, che consentirebbe interventi come quelli di cui è

causa, senza necessità di reperimento di standard, eccezion fatta per gli spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (così argomentando dall'art. 5, comma 6°, della LR 13/2009).La tesi della ricorrente, per quanto suggestiva e ben argomentata, non convince il Collegio.La legge regionale 13/2009 è senza dubbio ispirata da finalità di promozione del mercato dell'edilizia, pur tuttavia tale finalità non può giustificare una deroga come quella voluta dall'esponente, in mancanza di chiare norme di legge al riguardo.Gli articoli 2 e 3 della legge contemplano una serie di attività edilizie espressamente qualificate come "in deroga", anche se il legislatore ha cura di precisare che la deroga è riferita «alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi».Il richiamo al carattere "quantitativo" delle previsioni, limita la deroga ai soli aspetti relativi – ad esempio – agli indici di edificazione, ma non esclude la necessità del reperimento di standard o, in alternativa, della loro monetizzazione.A diversa conclusione non induce la previsione del comma 5° dell'art. 5 citato, secondo cui in sede di formazione o adeguamento dello strumento urbanistico generale (PGT), « (...) il comune verifica l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani introdotto dell'attuazione della presente legge».La norma deve interpretarsi nel senso che l'organo comunale deputato alla pianificazione urbanistica dovrà tenere conto del fabbisogno di standard derivante dagli interventi edilizi – in deroga alle previsioni quantitative – posti in essere in esecuzione della legge, ma non può interpretarsi nel senso che la LR 13/2009 consentirebbe invece attività edilizia senza reperimento di standard.Neppure la lettura della deliberazione del Consiglio Comunale di M. n. 44 del 2009 (cfr. il doc. 2 della ricorrente), muta le conclusioni del Tribunale: in particolare il punto 2 e) della parte dispositiva della delibera, impone per taluni interventi il reperimento obbligatorio di parcheggi e di superfici filtranti sistemate a verde, prevedendo altresì che tali dotazioni non potranno essere oggetto di monetizzazione.La necessità di reperimento delle dotazioni suindicate non può però essere intesa nel senso dell'irrilevanza del reperimento delle ulteriori aree per servizi ed attrezzature pubbliche; la delibera poi – laddove vieta la monetizzazione di dotazioni ritenute evidentemente essenziali – non sembra invece escludere la facoltà di monetizzazione per altre dotazioni.La ricorrente richiama anche la disposizione di servizio del Comune 15/2006, ma tale atto interno dell'Amministrazione è superato – per il profilo che qui interessa – da altra prescrizione interna, vale a dire la circolare n. 2/2011 dello Sportello Unico per l'Edilizia, che impone espressamente l'obbligo di assolvere l'aumento del fabbisogno di standard (cfr. il doc. 3 della ricorrente, ultima pagina).Quanto alla sentenza di questa Sezione II n. 671/2012, depositata dalla difesa ricorrente all'udienza pubblica, si rimarca che si tratta di un precedente in cui la questione che qui interessa è stata trattata solo incidentalmente, mentre il presente ricorso 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.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> SUPERFICIE EDILIZIA**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.2284 del 12/04/2011 - Relatore: Sergio De Felice -  
Presidente: Paolo Numerico

**Sintesi: La nozione di "recupero" di cui all'art. 2 L.R. Lombardia 13/2009 presuppone di per sé l'esistenza della costruzione, e, pertanto, tale normativa non può applicarsi ad un'area sormontata soltanto da una pensilina.**

**Sintesi: Il concetto di «superficie edilizia» di cui alla L.R. 13/2009, presuppone la presenza di un'area con confini definiti e perimetrata, in tutti i lati o in parte, dalle pareti, in modo che si riesca a poter identificare un vano. Tale nozione, dunque, non può comprendere qualsiasi superficie calpestabile ma soltanto le superfici già delimitate da almeno due pareti.**

Estratto: «Il giudice di primo grado ha rigettato il ricorso proposto avverso la diffida ad eseguire le opere, oltre che avverso la circolare del 1 marzo 2010 avente ad oggetto gli interventi di cui alla legge regionale Lombardia n.13 del 16 luglio 2009, ritenendo che non possa concretare gli estremi della "superficie edilizia", ai fini del recupero, l'area solo sormontata da una pensilina, definita solo dalla proiezione della pensilina stessa. L'appellante contesta tale ricostruzione, sostenendo che ai fini della invocata legge, e quindi della nozione di recupero, debba ritenersi compresa nella nozione di superficie edilizia anche la pensilina, per quanto priva di pareti. L'appello deve rigettarsi in quanto infondato. Infatti non può condividersi l'assunto di parte appellante che il concetto di superficie edilizia non presupponga l'esistenza di pareti perimetrali, dovendosi al contrario ritenere che: 1) l'art. 2 della l. r. Lombardia n.13 del 2009 disciplina l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente ai fini del "recupero" edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005, tra cui la utilizzazione delle superfici edilizie (la nozione di recupero presuppone di per sé la esistenza della costruzione); 2) la definizione di superficie edilizia a tal fine deve avere confini definiti ed essere perimetrata, in tutti i lati o in parte, dalle pareti, in modo che si riesca a poter identificare un vano e pertanto in tale nozione non può essere intesa qualsiasi superficie calpestabile, come la pensilina in questione, ma soltanto le superfici già delimitate da almeno due pareti. Non coglie nel segno la censura con la quale si lamenta la inidoneità della circolare comunale a disciplinare la suddetta materia, in quanto tale delimitazione deriva all'interprete dalla lettura e dalla ratio della normativa primaria, senza bisogno di ulteriori chiarificazioni; né, al fine di dimostrare la fondatezza dell'appello, è sufficiente richiamare alcune risposte della Regione Lombardia relative alla applicazione del c.d. "piano casa", in quanto, a parte la mancanza di qualificazione di tali risposte quale fonte del diritto, al pari della circolare contestata, esse non sarebbero idonee a sovvertire la lettura sopra descritta.»

**Sintesi: Nella definizione di superficie edilizia rilevante ai fini dell'applicazione dell'art. 2 L.R. Lombardia 13/2009 non può essere inclusa qualsiasi superficie calpestabile, ma solo quelle superfici già delimitate: per tale delimitazione non può ritenersi sufficiente una pensilina, ma almeno due pareti.**

Estratto: «L'art 2 della L.R. 13/2009 disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, mentre il successivo art 3 quelli di ampliamento. In forza dell'art 2 può essere realizzato un quid pluris; la successiva disposizione consente invece un quid novi. Nel caso de quo non si può parlare di semplice recupero, ma di ampliamento, perché viene creato un nuovo vano, prima inesistente, in corrispondenza alla pensilina posta sul lastrico solare. Il fuoco del problema attiene alla possibilità di considerare come superficie edilizia l'area sottostante la pensilina: il Collegio sul punto condivide l'interpretazione del Comune di Milano, che ha recepito nella circolare interpretativa 1/2010 una definizione conforme allo spirito della L.R. 13/2009 ed in particolare all'art 2, che disciplina il recupero dell'esistente. Non può considerarsi come "superficie edilizia" l'area solo sormontata da una pensilina, definita solo dalla proiezione della pensilina stessa. La definizione di superficie edilizia di cui all'art 2 L.R. 13/2009 deve avere confini definiti e quindi deve essere perimetrata, in tutti i lati o in parte, dalle pareti, in modo che si riesca a poter identificare un vano (si pensi a portici con due pareti chiuse e due lati aperti, che non costituiscono né volume né concorrono a determinare s.l.p.). Ad avviso del Collegio nella definizione non può essere inclusa qualsiasi superficie calpestabile, ma solo quelle superfici già delimitate: per tale delimitazione non può ritenersi sufficiente una pensilina, ma almeno due pareti. L'interpretazione di parte ricorrente porta ad accogliere una definizione di superficie edilizia eccessivamente lata, senza criteri certi, in contrasto con la ratio della disposizione, che vuole permettere il recupero di ciò che già esiste, rendendolo conforme dal punto di vista urbanistico.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.85 del 17/01/2011 - Relatore: Silvana Bini - Presidente: Mario Arosio

**Sintesi: Non può considerarsi come "superficie edilizia" l'area solo sormontata da una pensilina, definita solo dalla proiezione della pensilina stessa.**

**Sintesi: La definizione di superficie edilizia rilevante ai fini dell'applicazione all'art 2 L.R. Lombardia 13/2009 deve avere confini definiti e quindi deve essere perimetrata, in tutti i lati o in parte, dalle pareti, in modo che si riesca a poter identificare un vano (si pensi a portici con due pareti chiuse e due lati aperti, che non costituiscono né volume né concorrono a determinare s.l.p.).**

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> VOLUME ESISTENTE**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.1728 del 27/06/2011 - Relatore: Concetta Plantamura - Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: Laddove la l.r. Lombardia 13/2009 ha fatto uso della locuzione "volume esistente", ha inteso riferirsi al volume già realizzato, in modo lecito, dal richiedente, senza escludere il volume già condonato.**

**Sintesi: Ai fini dell'applicazione del Piano casa della Regione Lombardia, si può ammettere l'utilizzazione delle norme tecniche per la individuazione dei parametri di misurazione del volume esistente, ma non può ammettersi che l'esercizio della discrezionalità del Comune possa giungere sino al punto da attuare una parziale disapplicazione dell'art. 3 l.r. 13/2009, escludendo dal concetto di volume esistente il volume già realizzato e condonato.**

Estratto: «La L.R. 16-7-2009 n. 13, recante "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia", ha introdotto (Art. 3) una "facoltà" di "ampliamento" degli edifici residenziali esistenti, ultimati alla data del 31 marzo 2005, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici. Quanto alla misura di tale ampliamento, la citata norma ha posto il limite del 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data, indi, occupandosi dei casi esclusi dall'applicazione del cd. bonus volumetrico, la stessa legge (art. 5), ha stabilito che: "Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 non si applicano:...c) con riferimento ad edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati" (terzo comma). Ebbene, stando alla tesi del patrocinio resistente, tenuto conto che la legge regionale, pur facendo spesso riferimento alla locuzione "volume esistente", non ne introduce un'autonoma definizione, si dovrebbe fare riferimento alla definizione di natura urbanistica del volume, come ricavabile dalle N.T.A. del vigente P.R.G. che (art. 2, co.II° lett. f) individuano il "volume" nel prodotto della slp per l'altezza virtuale di ogni piano. Inoltre, sempre secondo il medesimo patrocinio, non si potrebbe utilizzare come base di calcolo il volume ottenuto a seguito della normativa sul condono, in quanto si tratta di incremento premiale, ottenuto ai sensi di una legge speciale e derogatoria, che non può dare adito ad un ulteriore incremento premiale. A tale interpretazione non osterebbe, conclude la medesima difesa, la previsione di cui all'art. 5, co. III° lett. c) cit. che esonera dai benefici del "Piano casa" soltanto gli edifici totalmente condonati, atteso che, nel caso di specie, proprio valorizzando la circostanza che l'edificio del ricorrente non è totalmente condonato l'amministrazione ha ritenuto di potere prendere in esame la sua domanda. E, tuttavia, nel calcolare il quantum dell'incremento volumetrico ammissibile, la stessa amministrazione non avrebbe potuto, nell'esercizio della sua discrezionalità, non escludere dalla base di riferimento la superficie condonata, non essendo tale opzione interpretativa esclusa dalla normativa in questione. Il Collegio non può condividere l'impostazione seguita dall'amministrazione, poiché essa fornisce un'interpretazione della legge n.13/2009 cit. non conforme al noto canone ermeneutico di cui all'art.12, comma I°, disp.att.c.c. (riassunto nel brocardo "in claris non fit interpretatio"). In tal senso, si deve ritenere che, laddove la legge ha fatto uso della locuzione "volume esistente", ha inteso riferirsi al volume già realizzato, in modo lecito, dal richiedente. Si potrà, semmai, ammettere l'utilizzazione delle norme tecniche per la individuazione dei parametri di misurazione del volume esistente, ma non può ammettersi che l'esercizio della discrezionalità del Comune possa giungere sino al punto da attuare una parziale disapplicazione dell'art. 3 sopra richiamato, escludendo dal concetto di volume esistente, il volume già realizzato, sanato sin dal 1997, sol perché, appunto, in parte condonato. Ciò, giova ribadire, poiché, se il legislatore avesse voluto fare riferimento al volume "non condonato", anziché a quello semplicemente "esistente", come base di riferimento dell'incremento percentuale, lo avrebbe chiaramente detto.»

**Sintesi: In relazione al piano casa della regione Lombardia, non può essere escluso che spetti un incremento volumetrico anche nell'assenza di un volume fisico, riscontrabile al momento della presentazione della d.i.a., se dovuta ad un precedente intervento demolitorio.**

**Sintesi: La locuzione "volume esistente", ripetutamente utilizzata nella L.r. Lombardia 13/09, non può essere riferita alla volumetria di piano, cioè alla volumetria massima realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico.**

**Sintesi: La L.r. Lombardia 13/09 autorizza una tantum la sostituzione di vecchi edifici con nuovi organismi edilizi, passibili di incrementi volumetrici rapportati non alla volumetria teorica, ma alla volumetria effettivamente in situ.**

Estratto: «15. L'art. 3, comma 6, per quanto qui interessa dispone: "All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della L.R. n. 24/2006."16. Ora, è evidente che la Società, presentando una d.i.a. per la demolizione dell'edificio preesistente, seguita in stretta consequenzialità temporale da altra d.i.a. per la nuova edificazione, ha inteso proprio avvalersi di questa disposizione, che prevede la sostituzione di edifici totalmente residenziali con un nuovo organismo edilizio di volumetria maggiore.17. Poiché le due d.i.a., funzionali l'una all'altra, sono chiaramente correlate e si iscrivono in un unico disegno, va scartata la tesi "estremista" secondo cui nessun incremento volumetrico spetterebbe nell'assenza - conseguente alla demolizione in forza della prima d.i.a. - di un volume fisico riscontrabile al momento della presentazione della seconda d.i.a.18. Si deve invece convenire che nulla autorizza a ritenere la locuzione "volume esistente" - ripetutamente utilizzata nel testo legislativo - riferibile alla volumetria di piano, cioè alla volumetria massima realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico. 19. Una interpretazione siffatta sarebbe non solo in contrasto col tenore letterale della norma, e dunque col criterio cardine di ogni operazione ermeneutica, ma anche con la ratio della normativa in esame. La legge regionale non intende, infatti, sovrapporsi d'autorità al pianificatore comunale attribuendo indiscriminatamente volumetrie ulteriori rispetto a quelle previste dagli strumenti urbanistici locali. Intende piuttosto, per un periodo circoscritto (diciotto mesi a partire dal 16 ottobre 2009: cfr. art. 3, comma 9), promuovere interventi conformi alle proprie finalità generali, autorizzando una tantum la sostituzione di vecchi edifici con nuovi organismi edilizi passibili di incrementi volumetrici rapportati non alla volumetria teorica, ma alla volumetria effettivamente in situ.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE MARCHE --> DELIBERA DI ESCLUSIONE**

TAR MARCHE n.324 del 16/05/2011 - Relatore: Giovanni Ruiu - Presidente: Luigi Passanisi

**Sintesi: La legge Regione Marche 22/2009 consente ai Comuni di stabilire la totale inapplicabilità della legge per determinate parti di territorio.**

Estratto: «2 Con riguardo alla prima di questa direttici, che attraversa il terzo motivo del ricorso introduttivo e il quinto dei secondi motivi aggiunti, la ricorrente afferma che il testo della legge non consentirebbe l'esclusione di determinate aree dai benefici, al di fuori dei casi determinate direttamente dalla legge medesima.2.1 Tale tesi non è condivisibile. A parere del Collegio la legge non esclude affatto che i Comuni possono totalmente non applicare il disposto della legge Regione Marche 22/2009. Infatti, l'espressione possono "limitarne l'applicabilità" contenuta nell'art. 9 della legge, contiene la possibilità di stabilirne la non applicabilità per determinate parti di territorio, tenendo conto che l'esclusione dell'applicazione della legge non può che essere un'opzione, in quanto la decisione del Comune può essere basata su specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale. Una decisione basata su tali circostanze non può che comprendere la possibilità di non applicare la legge in determinate zone, in aggiunta alle esclusioni previste dall'art. 4 c. 5 della legge. Del resto, un potere analogo dei Comuni è previsto da alcune discipline regionali, tra cui la legge n. 13/2009 della Regione Lombardia.»

**Sintesi: E' assolutamente logico che un'ex area artigianale-industriale sottoposta a riconversione edilizia e urbanistica con piano di recupero possa rientrare nella delibera di esclusione dal Piano casa di cui all'art. 9 della l.r. Marche 22/2009, che si presenta ampiamente discrezionale, dato che l'esclusione può avvenire sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale.**

Estratto: «3.4 Come sopra chiarito, il piano di recupero è, normalmente, un delicato equilibrio volto alla conservazione e al recupero di un ambiente urbano degradato3.5 A parere del Collegio, la motivazione del provvedimento originario, integrata con la delibera 30.3.2010 e con la relazione del responsabile del settore urbanistica del 19.3.2010, appare del tutto conforme alla norma, in quanto è assolutamente logico che un'ex area artigianale-industriale sottoposta a riconversione edilizia e urbanistica con piano di recupero possa rientrare nella previsione di cui all'art. 9 della legge 22/2009, che si presenta ampiamente discrezionale, dato che l'esclusione può avvenire sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale.3.6 Alla luce di ciò, ritiene il Collegio che il provvedimento impugnato, anche nella sua forma originaria (delibera di Consiglio Comunale 110/2009), non possa essere ritenuto come privo di motivazione in quanto un principio di motivazione è contenuto, in re ipsa, nell'individuazione e nelle caratteristiche dell'area esclusa dell'applicazione dei benefici della legge regionale 22/20093.7 Infatti, recita l'art. 9 della legge regionale 22/2009 che i Comuni, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla

data di entrata in vigore della presente legge, possono limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale. A parere del Collegio, la motivazione rientra perfettamente tra quelle previste dalla norma e costituisce espressione della discrezionalità concessa al Comune dalla norma citata.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE MARCHE --> DEMORICOSTRUZIONE**

TAR MARCHE n.320 del 07/03/2014 - Relatore: Giovanni Ruiu - Presidente: Gianluca Morri

**Sintesi: Ai fini degli interventi di demolizione e ricostruzione nell'ambito dello stesso lotto originario previsti dall'art. 2, co. 1, L.R. Marche 22/2009, la nozione di «lotto originario» non può ritenersi estesa sino a comprendere l'area compresa dall'originaria concessione edilizia che successivamente sia stata frazionata, ma riguarda unicamente quella, se sufficientemente individuata, effettivamente interessata dall'intervento.**

Estratto: «1.1 Non è, infatti, condivisibile la nozione di lotto originario fatta propria dalle ricorrenti, dovendosi intendere per lotto originario non l'area compresa dall'originaria concessione edilizia, bensì quella, se sufficientemente individuata, effettivamente interessata da demolire e ricostruire. Questo perché, sia pure nelle finalità d'incentivazione del cosiddetto piano casa, non si può giungere a un'interpretazione quale quella fatta propria dalle ricorrenti. Infatti, tale interpretazione sarebbe tale da porre, sostanzialmente, nel nulla le operazioni di zonizzazione effettuate dagli enti locali nel corso degli anni (in particolare volte a separare le zone agricole da quelle di espansione o completamento). Anche la giurisprudenza si è espressa nel senso di un'interpretazione della nozione tale da evitare la portata incondizionatamente espansiva di tale nozione. Infatti, è stato condivisibilmente sostenuto che il lotto originatosi dal frazionamento di uno più esteso, che a sua volta aveva formato oggetto di un atto d'obbligo convenzionale, rimane sottoposto alle limitazioni gravanti sull'intero lotto originario e, soprattutto, alle limitazioni derivanti dall'utilizzazione già avvenuta della cubatura potenziale originaria (Tar Sardegna, n. 309 del 12.4.2013, CdS Sez. IV 22.5.2012 n. 2941 Tar Lazio Roma n.1314 del 20.10.1993, Tar Sardegna 20.5.2013 n. 406). La nozione di lotto originario, in giurisprudenza è quindi sempre stata utilizzata in senso restrittivo allo scopo di evitare artificiosi frazionamenti per aumentare le capacità edificatorie. Nel caso in esame, il piano casa approvato per la Regione Marche, sia pure con una formulazione ambigua, non sembra modificare tale principio. L'art. 2 c.1 della legge regionale 22/2009, come sostituito dall'art. 3 l.r. 21.12.2012 consente la "demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, con esclusione di quelli ubicati in zona agricola....., che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire". Ammette anche la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio

preesistente e della sagoma. Nelle zone agricole (e dalla lettura della norma è chiaro come essa si riferisca solo a tale casa) il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 100 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche. 1.2 Nel caso in esame come traspare anche dalla stessa relazione depositata in data 14.2.2013 da parte ricorrente, la nozione di "lotto originario" verrebbe utilizzata per comprendere in esso la parte non edificata, ma facente parte di un "appezzamento" di terreno libero considerato nell'originario permesso di costruire, che riguardava, appunto, una casa colonica e un ampio appezzamento di terreno. Ciò porterebbe alla trasposizione nelle particelle adiacenti di proprietà delle ricorrenti, a destinazione agricola, dei volumi edificabili secondo la legge 22/2009. Tale interpretazione, a parere del Collegio, è del tutto incompatibile con la nozione di lotto originario fatta propria dalla norma, ciò in quanto, come correttamente affermato dal Comune, proprio il successivo cambio di destinazione in zona di completamento della particella 91 (mentre le altre particelle sono rimaste a destinazione agricola) su cui insiste l'immobile originariamente assentito corrisponde alla sua affermata autonomia e al fatto di essere l'unica particella effettivamente edificata. Ancora, non appare decisivo il parere fornito dalla DGR Marche n. 1991 del 24.11.2009, in quanto se pure per lotto originario si deve intendere il fondo, ciò non spoglia i Comuni dei loro poteri interpretativi e, in particolare, della possibilità di identificare l'autonomia della particelle, successivamente suddivise, dove è stato costruito l'edificio. In caso contrario, appare evidente come i permessi di costruire risalenti e in zone agricole, come quello originario nel caso in esame, che prevedono ampi appezzamenti di terreno assegnati al lotto, costruirebbero degli enormi "lotti originari" tali da dare un effetto "moltiplicatore" degli effetti del c.d. Piano Casa che non sembra conforme a ragionevolezza. 1.3 Anche con riguardo all'attuazione dell'art. 21 delle NTA del PRG del 1964, premesso che, come già detto, la nozione di "appezzamento" (del quale, secondo tale norma, l'edificio poteva occupare 1/20, su una superficie minima di mq 5.000) non coincide necessariamente con quella di lotto originario, appare convincente la spiegazione del comune relativa alla circostanza che, al momento del rilascio del titolo originario, tale norma non avrebbe trovato applicazione, non essendo provata l'applicazione della relativa misura di salvaguardia. 1.4 Per le considerazioni di cui sopra, rimangono non condivisibili le osservazioni di parte ricorrente riguardo il carattere innovativo delle modifiche di cui alla legge regionale 19/2910, appunto perché rimangono intatti i poteri del Comune di interpretare funzionalmente la nozione di "lotto originario" privo di puntuale definizione normativa.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE MARCHE --> PARCHI**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4153 del 06/08/2013 - Relatore: Umberto Realfonzo -  
Presidente: Marzio Branca

**Sintesi: L'art. 4, co. 5, lett. d), L.R. Marche 22/2009 non esclude in assoluto dai benefici del c.d. piano casa gli immobili ricadenti nel territorio di parchi nazionali o regionali, ma li**

**consente solo nei casi in cui la normativa speciale contenuta nel Piano del Parco consenta la possibilità di ampliamenti.**

**Sintesi: Si deve escludere che l'aumento della volumetria previsto dalla L.R. Marche 22/2009 possa essere automaticamente applicabile agli immobili alberghieri posti nel perimetro di parchi a prescindere dalla specifica disciplina edilizia che la relativa normativa consente nei relativi ambiti.**

**Sintesi: Le norme della L.R. 22/2009 devono essere applicate nei limiti ed in conformità della disciplina del piano del parco e dei relativi piani particolareggiati esecutivi.**

Estratto: «\_\_2.§. Con il primo motivo sostanziale di censura ( in realtà rubricato sub n.3, a pagina 25) si lamenta l'erroneità della sentenza in quanto l'articolo 174 rimanderebbe espressamente al piano particolareggiato solo per quanto non previsto dalle norme del piano del parco. L'articolo 169 del Piano del Parco consentirebbe anche agli immobili ricompresi nel territorio del Parco l'ampliamento contemplato dalla legge sul Piano Casa. Irrilevanti, e fuori dal contesto, sarebbero dunque state le considerazioni del TAR sul rilievo risolvente del Piano Particolareggiato di P. ai fini degli ampliamenti, e che per tali interventi sarebbe stata comunque necessaria una progettazione integrata al fine di riqualificare, dal punto di vista edilizio, le strutture esistenti. Il giudice di prime cure non avrebbe considerato che l'eventualità di attuare concretamente le previsioni del Piano Casa presupporrebbe un'attività di progettazione ossequiosa dell'art. 19 della L.R. Marche n. 9/2006, in forza della quale gli ampliamenti degli alberghi sono consentiti laddove sono finalizzati "al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile raggiungimento di innovativi standard ambientali da individuare con apposito regolamento la giunta regionale". Il beneficio dell'ampliamento sarebbe stato applicabile alle strutture alberghiere in quanto il Piano del Parco non escluderebbe affatto la possibilità di ampliamenti automatici delle strutture alberghiere esistente località Portonovo ed il Piano Particolareggiato esecutivo consentirebbe ristrutturazioni edilizie o demolizioni e ricostruzioni. Il Piano del Parco ed il PPE di Portonovo consentirebbero infatti ampliamenti, sia pure modesti, e la ridetta possibilità costituirebbe una condizione legislativa per l'applicazione del piano casa. L'assunto è privo di fondamento. L'art. 4, comma 5, lett. d), della L.R. Marche n. 22/2009 (come modificato dall'art. 4, comma 7, L.R. n. 19/2010) esclude -- in linea di principio -- la possibilità di far luogo agli ampliamenti di cui al Piano casa " ... per gli immobili ricadenti nelle zone di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 dell'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) dei parchi e delle riserve naturali, ad eccezione di quelli per i quali i piani dei parchi prevedono interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione. In tal caso l'ampliamento consentito dalla presente legge non si somma a quello eventualmente previsto dai suddetti piani". Pertanto deve assolutamente condividersi l'assunto logico del TAR per cui se l'art. 4, comma 5, lett. d), della cit. L.R. Marche n. 22 non esclude in assoluto dai benefici del c.d. piano casa gli immobili ricadenti nel territorio di parchi nazionali o regionali, ma li consente solo nei casi in cui la normativa speciale contenuta nel Piano del Parco consentisse possibilità di ampliamenti. Ciò in considerazione del profilo teleologico della normativa stessa sui Parchi che, alla luce delle priorità che l'art. 9 della Costituzione dà alla tutela dell'ambiente, deve essere ritenuta preminente rispetto alle altre disposizioni di legge sopravvenute. Il Piano Territoriale del Parco è infatti uno strumento

urbanistico di valenza ambientale, idoneo ad esplicitare un'immediata efficacia precettiva di carattere prevalente sia nei confronti di singoli soggetti privati interessati all'edificazione, e sia rispetto alle stesse competenze dei Comuni in materia urbanistico-edilizia impongono un immediato ed inderogabile regime di tutela dell'area interessata (cfr. Consiglio Stato sez. VI 16 dicembre 2008 n. 6214). In altre parole le superiori finalità della tutela paesaggistica ed ambientale fanno sì che, proprio al fine di tutelare effettivamente il territorio delle aree protette ex L. n. 394/1991, le norme del c.d. Piano Casa -- disciplina di natura straordinaria e congiunturale -- debbano essere di stretta interpretazione proprio perché costituiscono un'espressa "... deroga ai regolamenti edilizi ed alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali. ..." (art. 4, 1° comma L.R. Marche n. 22/2009). Nel caso le NTA del Piano del Parco del C. (art. 169 e 174 ), per alcune tipologie, ammettono la teorica possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica anche mediante demolizione e ricostruzione, ma a loro volta rinviano alle specifiche discipline edilizie previste dal medesimo Piano del Parco per ogni singola zona in cui è diviso il relativo territorio del Parco. In altre parole, il P.d.P. consente astrattamente interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (anche con demolizione e ricostruzione) ma per la concretizzazione della possibilità di ampliamento delle volumetrie degli immobili a destinazione alberghiera nell'area del Parco, si doveva fare esclusivo rinvio al PPE. Nel caso di specie, l'articolo 169, Il co. del Piano del Parco prevede che gli interventi dovranno essere definiti nel P.P.E, in coerenza con gli obiettivi e le azioni dell'APS 6 di P.. Il terzo comma della predetta norma prevede infatti che, "...ferme restando le SUL (superfici utili lorde) complessive e i rapporti minimi stabiliti per rispetto delle norme igienico sanitarie, il PPE potrà rimodulare le proporzioni dimensionali tra le diverse funzioni interne alle strutture". Si deve escludere che l'aumento della volumetria previsto del c.d. Piano Casa possa essere automaticamente applicabile agli immobili alberghieri posti nel perimetro di parchi a prescindere dalla specifica disciplina edilizia che la relativa normativa consente nei relativi ambiti. Le norme del Piano Casa devono infatti comunque essere applicate nei limiti ed in conformità della disciplina del piano del parco e dei relativi piani particolareggiati esecutivi. Se così non fosse, la normativa del parco-- e le relative finalità di tutela paesaggistica, naturalistica ed ambientale -- si ridurrebbero a carta straccia. Né le tesi delle ricorrenti sono supportate dalla considerazione dell'articolo 174 delle NTA del Piano del Parco. Il riferimento a " quanto non previsto" -- per cui troverebbe applicazione il "Piano Particolareggiato di Portonovo del Comune di Ancona se ed in quanto non in contrasto con esse" -- non può essere affatto arbitrariamente interpretato come un generale rinvio alle norme --arbitrariamente individuabili qualora utili agli interessi speculativi delle appellanti -- ma deve essere ricordato con i limiti direttamente riconducibili alla generale previsione dell'articolo 169 di cui sopra. In conclusione sul punto, la deliberazione consiliare impugnata del Comune di Ancona che ha previsto l'applicazione dei benefici di cui alla L.R. n. 22/2009 (e succ. mod. ex L.R. n. 19/2010) ai soli immobili inclusi nei comparti dal n. 2 al n. 13 di cui alla tavola 10 del vigente PPE di P., ed ha escluso dai benefici previsti dal citato "Piano casa" tutti gli edifici destinati ad attività alberghiera ricadenti in area del Parco del Conero costituisce un'attuazione delle disposizioni del c.d. piano casa che appare del tutto coerente con le finalità generali di tutela di un territorio. Del resto la salvaguardia dei contenuti naturalistici del parco costituisce essa stessa una garanzia del futuro turistico ed economico dell'area.»

**Sintesi: L'art. 9 L.R. Marche 22/2009 concerne aree diverse da quelle specificamente facenti parte dell'area di un parco naturale, le cui esigenze di tutela sono in re ipsa, in quanto**

**rinvenibili nella stessa istituzione del parco naturale, che è finalizzato alla tutela dei valori protetti dall'art. 9 Cost..**

Estratto: «3.5 Sulla scia delle considerazioni che precedono deve essere respinto anche l'ulteriore motivo - in parte dedotto a pagina 30 ed in parte riportato sotto la rubrica n. 4 - con cui si lamenta la violazione dell'art. 9 della L.R. n. 22/2009. Erroneamente il Tar Marche avrebbe ritenuto corretto il ragionamento dell'amministrazione comunale che, senza alcuna motivazione, si sarebbe determinata allo scopo di attuare: -- da un lato le finalità previste nel P.I.P. e di P., quali la ricollocazione delle aree idonee e consentite dal citato PPI degli immobili non residenziali; -- ed al contempo avrebbe sviatoriamente perseguito il risanamento ambientale ed architettonico dell'area, consentendo l'applicazione del "piano casa" anche per gli immobili non residenziali ubicati nel P.I.P. e di Portonove contenuti nei comparti dal n. 2 al n. 13. La delibera, in violazione dell'art. 9 della L.R. 22/2009, non avrebbe preliminarmente dunque tenuto in alcuna considerazione né la saturazione edificatoria e né le preminenti valutazioni di carattere urbanistico paesaggistico ambientale e, comunque, non avrebbe ricompreso gli immobili delle ricorrenti nell'ambito degli edifici per cui è consentito l'ampliamento. Inoltre, come dedotto anche a pagina 31 dell'appello, il Comune si sarebbe mosso con l'intento di porre in essere una norma di chiusura e di salvaguardia di eventuali interventi del nuovo PPI per impedire l'esecuzione di interventi non in sintonia con la filosofia complessiva del futuro assetto urbanistico ed edilizio della baia previsto dal nuovo PPE. Tali considerazioni dimostrerebbero l'illegittimità della determinazione impugnata richiamando a tal proposito le argomentazioni ri-trascritte nella parte narrativa dell'appello, al n. 16 della stessa, con specifico riferimento alla trascrizione del terzo motivo di ricorso. Il Tar non avrebbe affatto considerato lo sviamento di potere. L'assunto va respinto. A parte il rilievo del ricordato principio della prevalenza delle disposizioni del Parco sulle norme del Piano casa, le motivazioni della scelta di escludere gli alberghi dovevano essere collocate proprio nella loro coerenza con la pianificazione del PPE, nell'ambito del quale trovavano la loro unica regolazione. Al riguardo del lamentato profilo concernente la carente motivazione, si deve rilevare che è le ragioni dell'esclusione risultano evidenti nelle stesse finalità della tutela paesaggistica - ambientale, che ben giustificava l'esclusione di ogni ulteriore superfetazione edilizia di un'area il cui patrimonio naturalistico è stato notevolmente eroso negli ultimi decenni (come del resto come emerge chiaramente dalle mappe satellitari storiche presenti sul web). Al riguardo, la disposizione dell'art. 9 per cui i Comuni potevano "...limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale..." concerneva manifestamente aree diverse da quelle specificamente facenti parte dell'area di un Parco, le cui esigenze di tutela, e quindi le relative motivazioni sono in re ipsa, in quanto rinvenibili nella stessa istituzione del Parco che è finalizzato alla tutela dei valori protetti dall'art. 9 Costituzione. In conseguenza l'impugnata esclusione appare del tutto legittima in quanto non sarebbero necessarie motivazioni. Contrariamente a quanto vorrebbero gli appellanti, la disposizione era in perfetta sintonia sia con il precedente PPE e comunque con la ricordata disposizione di cui all'art. 169 delle NTA del Parco.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE MOLISE**

TAR MOLISE n.394 del 20/06/2014 - Relatore: Orazio Ciliberti - Presidente: Antonio Onorato

**Sintesi: Nella Regione Molise, la L.R. n. 30/2009, (cosiddetto "Piano-casa", per il rilancio dell'edilizia e lo sviluppo dell'economia), ha introdotto una semplificazione dei procedimenti, per la realizzazione di interventi edilizi straordinari, anche in deroga alla disciplina urbanistica locale. In particolare, il combinato disposto degli artt. 2 e 8 della citata legge regionale prevede che gli interventi di demolizione e ricostruzione siano realizzati senza il permesso di costruire, bensì mediante la d.i.a., ai sensi dell'art. 22, commi primo e secondo, del D.P.R. n. 380/2001. Trattandosi di una normativa straordinaria e derogatoria, non può essere censurata per la violazione di norme ordinarie o di disposizioni ministeriali.**

Estratto: «Viene in rilievo, a tal proposito, la normativa di cui alla L.R. n. 30/2009, nata dall'intesa Stato – Regioni - enti locali, di cui alla Conferenza unificata del 31.3.2009 (cosiddetto "Piano-casa", per il rilancio dell'edilizia e lo sviluppo dell'economia). Tale riforma ha introdotto una semplificazione dei procedimenti, per la realizzazione di interventi edilizi straordinari, anche in deroga alla disciplina urbanistica locale. In particolare, il combinato disposto degli artt. 2 e 8 della citata legge regionale prevede che gli interventi di demolizione e ricostruzione siano realizzati senza il permesso di costruire, bensì mediante la d.i.a., ai sensi dell'art. 22, commi primo e secondo, del D.P.R. n. 380/2001. Si tratta di una normativa straordinaria e derogatoria, di guisa che le censure riferite alla violazione di norme ordinarie o di disposizioni ministeriali come il D.M. n. 1444 del 2.4.1968, sulle distanze tra edifici, non colgono nel segno.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE MOLISE --> DELIBERA DI ESCLUSIONE**

TAR MOLISE n.718 del 03/11/2011 - Relatore: Orazio Ciliberti - Presidente: Goffredo Zaccardi

**Sintesi: L'art. 11, comma 3, L.R. Molise n. 30/2009, recante il Piano casa regionale, pone a carico del Comune il preciso e inderogabile obbligo di motivare adeguatamente l'eventuale esclusione dall'applicazione dei benefici di zone diverse dal centro storico (cioè dalla zona A).**

**Sintesi: La delibera comunale che esclude determinate zone dall'applicazione dei benefici di cui alla L.R. Molise n. 30/2009 deve consentire la ricostruzione dell'iter logico-valutativo seguito dall'Amministrazione, esplicando gli aspetti di natura urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.**

Estratto: «VI – La normativa di cui all'art. 11 comma terzo della citata L.R. n. 30/2009 prevede che i Comuni, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, possono escludere

l'applicabilità delle norme di beneficio - che prevedono incrementi di volumetrie in rapporto agli «standards» di zona - per singole zone urbanistiche del proprio territorio, ma devono farlo sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale. La norma in esame pone, dunque, a carico del Comune il preciso e inderogabile obbligo di motivare adeguatamente l'eventuale esclusione dall'applicazione dei benefici di zone diverse dal centro storico (cioè dalla zona A). Inoltre, la motivazione che sorregge l'esclusione (da intendersi come eccezione alla regola della generale applicabilità) deve consentire la ricostruzione dell'iter logico-valutativo seguito dall'Amministrazione, esplicitando gli aspetti di natura urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale. Orbene, l'unica motivazione esplicitata dall'impugnata delibera di C.C. n. 2/2010 attiene alla zona BA1, definita «vero centro di convivenza e di svolgimento di attività sociali e culturali...» come tale, ritenuta suscettibile di incremento o sviluppo urbanistico. Viceversa, nulla si dice della zona BA3 e delle ragioni che impedirebbero per tale zona l'applicabilità del «Piano casa». Vi è poi un generico riferimento al progetto di variante del P.R.G., in corso di predisposizione, ma non si comprende in che modo tale progetto possa interferire con l'applicazione dei benefici alla zona BA3. Pertanto, il provvedimento impugnato appare carente nella motivazione e suscettibile di annullamento, per violazione dell'art. 11 comma terzo della citata L.R. n. 30/2009 e dell'art. 3 della legge n. 241/1990. VI bis - Invero, la zona BA3 del Comune di Bojano contraddistingue un'area di connessione tra le piazze centrali, il centro storico e le zone più moderne, a carattere prevalentemente commerciale. Si tratta di un tessuto edilizio vetusto e bisognoso di interventi di riqualificazione, talché l'area appare «ictu oculi» particolarmente adatta al raggiungimento degli obiettivi e delle finalità del «Piano casa». Non è dato di comprendere, dunque, le ragioni dell'esclusione ed è plausibile ritenere che detta scelta sia non solo del tutto immotivata, ma anche palesemente illogica.»

**Sintesi: E' illegittima la delibera di esclusione di alcune zone dal Piano casa della Regione Molise adottata oltre il sessantesimo giorno, termine previsto dall'art. 11 comma terzo della L.R. n. 30/2009.**

Estratto: «VII – Anche la delibera di C.C. n. 13/2010, recante «chiarimenti alla deliberazione di C.C. n. 2 del 13.2.2010» e impugnata con i motivi aggiunti risente dei medesimi vizi della deliberazione C.C. n. 2/2010, per l'illegittimità derivata – stante la natura meramente confermativa dell'atto - ma è censurabile anche per i denunciati vizi propri (vale a dire, la mancata astensione dei consiglieri comunali deliberanti in posizione di conflitto potenziale di interessi, l'adozione oltre il sessantesimo giorno, termine previsto dall'art. 11 comma terzo della L.R. n. 30/2009, nonché la carenza della motivazione, lì dove fa riferimento a non meglio precisate peculiarità storico-paesaggistiche della zona BA3, senza spiegare in cosa essa si distingue dalla zona BA1, ammessa ai benefici del «Piano casa»). Pertanto, anche detto provvedimento deve essere annullato per illegittimità.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE PUGLIA --> LIMITI**

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.263 del 26/01/2012 - Relatore: Francesca Petrucciani -  
Presidente: Pietro Morea

**Sintesi: I limiti posti dall'art. 6 L.R. Puglia 14/2009 all'applicazione dei bonus volumetrici in essa previsti devono essere interpretati rigorosamente tenuto conto della straordinarietà della disciplina in questione.**

Estratto: «L'intervento progettato, infatti, consiste nella demolizione e ricostruzione del fabbricato con l'ampliamento del 35% consentito dalla legge regionale 14/2009. Trattasi, per espressa dichiarazione contenuta nell'art. 1 della legge, di disciplina "straordinaria e temporanea" per "l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga alla pianificazione urbanistica locale, secondo le modalità e nei limiti previsti dalle norme seguenti". In particolare, per quanto qui interessa, i limiti sono previsti dall'art. 6, secondo cui "non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4: a) all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968 o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura; b) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo". La norma richiama quindi la destinazione urbanistica della zona interessata dall'intervento e tali limiti devono essere interpretati rigorosamente tenuto conto della dichiarata straordinarietà della disciplina in questione. Nel caso di specie, il Comune ha evidenziato, già nel preavviso di diniego, che l'intervento in questione risulta in contrasto con gli artt. 163 e 164 del Regolamento Comunale che disciplinano gli interventi ammissibili sugli edifici oggetto di condono edilizio rispetto alla zona omogenea di ubicazione dell'edificio e con gli artt. 111, 114 e 116 N.T.E. che disciplinano gli interventi ammissibili in caso di demolizione di edifici aventi destinazione diversa da quella prevista dal PRG; con il citato art. 6 L.R. 14/2009. Con le osservazioni presentate a seguito di tale comunicazione il ricorrente ha rappresentato che la vigente strumentazione urbanistica consente nella zona in questione nuovi interventi per civili abitazioni, che l'edificio era stato già condonato e che l'art. 116 delle N.T.E. disciplina le nuove costruzioni in zone inserite in comparti a verde e servizi di quartiere, una volta decaduto il regime compartuale, seppure con ridotto indice volumetrico; l'intervento sarebbe quindi consentito anche perché non si tratterebbe di nuova costruzione ma di ristrutturazione edilizia. Deve tuttavia rilevarsi, in merito, che, come evidenziato dal Comune, il suolo in questione ricade in zona omogenea destinata a verde e servizi di quartiere (comparto n. 29) e la possibilità di edificazione risulta, in tal caso, subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo: l'art. 103 delle N.T.E. dispone infatti che le aree a verde e servizi di quartiere di proprietà privata sono soggette a comparto; inoltre, per il caso di demolizione dell'edificio (come nella specie), alla stregua dell'art. 111 delle norme tecniche la ricostruzione deve realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni. Il suolo in questione ricade, pertanto, nella limitazione prevista dalla lettera b) dell'art. 6 L.R. 14/2009, che esclude la possibilità di ampliamento laddove lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Né può essere accolta la tesi del ricorrente secondo cui l'area sarebbe stralciata dal comparto in quanto compromessa, poiché tale tesi è rimasta sfornita di qualsiasi supporto probatorio. Quanto poi all'asserita decadenza del regime compartuale, va evidenziato che l'eventuale scadenza dei termini di efficacia del piano attuativo non comporta

la decadenza di ogni disciplina urbanistica dell'area, in quanto, ai sensi dell'art. 17, l. 17 agosto 1942 n. 1150, che prevede la sola decadenza dei vincoli e degli speciali poteri che la legge urbanistica attribuisce all'amministrazione per consentire la realizzazione del programma urbanistico, è consentita comunque la ultrattività delle disposizioni del piano scaduto disciplinanti l'edificazione, ed in particolare delle prescrizioni di zona e di quelle relative agli allineamenti, stante l'esigenza di evitare che, a fronte di un programma urbanistico in parte già realizzato, i nuovi interventi edilizi non si coordinino con il disegno urbanistico sino ad allora seguito, così alterandolo (in tal senso T.A.R. Lazio Latina, 10 giugno 2006, n. 367, T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 1 luglio 2010 n. 2810).Di conseguenza l'eventuale scadenza del termine del piano attuativo non fa venire meno la disciplina urbanistica della zona e la conseguente limitazione posta dall'art. 6 L.R. 14/2009 all'edificazione privata.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> DELIBERE DI ESCLUSIONE**

TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.933 del 12/11/2012 - Relatore: Tito Aru - Presidente: Mario Scano

**Sintesi: È legittima la delibera che limita l'applicabilità del Piano Casa ai sensi dell'art. 5 L.R. Sardegna 4/2009 e che sia motivata dalla necessità di assicurare l'armonica riedificazione e il corretto inserimento degli interventi nel tessuto urbanistico esistente.**

Estratto: «L'articolata esposizione in narrativa della vicenda per cui è causa evidenza che il punto centrale della controversia concerne la verifica della legittimità della delibera del Consiglio comunale di Cagliari n. 16 del 27 febbraio 2012, con la quale l'amministrazione comunale, in conformità a quanto previsto dall'art. 5 della legge n. 4/2009 introdotto dalla legge regionale n. 21/2011, ha individuato, per quanto qui interessa, "... ambiti di intervento nei quali limitare o escludere, in ragione di particolari e specificate qualità storiche, architettoniche o urbanistiche, gli interventi di demolizione e ricostruzione...".Ad avviso della ricorrente, infatti, mancherebbe nell'atto deliberativo contestato un'adeguata motivazione delle ragioni per le quali l'ente comunale ha ritenuto di limitare, per l'ambito d'intervento in cui ricade l'immobile della ricorrente, gli interventi di demolizione e ricostruzione alle sole ipotesi di superamento dell'indice di edificabilità fondiario, rendendo per contro non ammissibili gli interventi comportanti ulteriori deroghe alle norme previste dal PUC.L'argomento non trova tuttavia riscontro in atti.Si legge infatti nella delibera impugnata (pag. 4) che la limitazione di cui sopra trova la sua giustificazione nell'esigenza di assicurare "...un'armonica riedificazione e per il corretto inserimento degli interventi nel tessuto urbanistico esistente...".Orbene, se da un lato può condividersi l'affermazione che si tratti di motivazione piuttosto sintetica, dall'altro lato non può non concludersi nel senso che essa esprima comunque una ben precisa valutazione urbanistica dell'ente comunale nel senso di ritenere che allorquando si inseriscono in un ambito urbanistico già interamente edificato gli interventi di demolizione e ricostruzione, se anche possono beneficiare dell'incremento volumetrico, non possono comportare un'alterazione degli equilibri dell'esistente con

riguardo alle altezze e alle distanze dagli altri edifici. In proposito può rinviarsi alla relazione del Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune di Cagliari (prot. n. 125389 dell'8 giugno 2012, allegato n. 13 delle produzioni comunali), nella quale le anzidette considerazioni trovano ulteriore illustrazione proprio con riferimento al sito oggetto dell'intervento proposto dalla ricorrente. E sotto questo profilo non rileva l'argomento, più volte evidenziato dalla difesa della stessa ricorrente, che si tratta di difformità di lieve entità rispetto alle previsioni del PUC di Cagliari, restando invero i confini delle opere realizzabili strettamente limitati dalle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, senza potersi evidentemente attribuire all'ufficio comunale un potere derogatorio caso per caso a seconda dell'entità della singola violazione. La delibera del consiglio comunale, dunque, costituisce corretta applicazione della legge regionale che attribuisce al Comune il potere di introdurre limitazioni agli interventi di demolizione e ricostruzione in ragione di particolari e specificate qualità urbanistiche dell'ambito di intervento. Del resto l'attenzione alla qualità degli interventi e all'inserimento nel contesto urbano non si pone affatto in contrasto con le finalità perseguite dal c.d. piano casa di favorire "...il rilancio del settore edilizio favorendo interventi diretti alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità architettonica e abitativa, della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale..." (art. 1 legge n. 4/2009), trattandosi di trovare, in sede di concreta applicazione della disciplina, un corretto punto di equilibrio tra le contrapposte esigenze la cui valutazione è affidata al potere discrezionale dell'ente istituzionalmente preposto alla tutela urbanistica del territorio. E trattandosi di un potere ampiamente connotato da profili di discrezionalità tecnica e amministrativa, è evidente che il sindacato dell'organo giurisdizionale resta confinato alle ipotesi di determinazioni palesemente illogiche o connotate da profili di palese irrazionalità o irragionevolezza, fattispecie tutte evidentemente non ricorrenti nella specie giacché l'immobile per cui è causa ricade effettivamente in un ambito interamente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di unità abitative per lo più unifamiliari, e risulta inserito in un contesto urbano meritevole della massima attenzione da parte delle autorità comunali.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> RISPETTO DISTANZE E ALTEZZE**

TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.1244 del 19/12/2011 - Relatore: Marco Lensi - Presidente: Francesco Scano

**Sintesi: L'art. 5 della L.R. Sardegna 4/2009 è di stretta interpretazione, per cui la nozione di «indice massimo di edificabilità» deve essere intesa esclusivamente quale rapporto tra il metro quadrato del terreno interessato dall'intervento e la quantità di volume o di superficie di edificio che può essere su di esso realizzato, con conseguente esclusione della possibilità di concedere, in forza di tale norma, la deroga alle distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti e all'altezza massima consentita dell'edificio.**

**Sintesi: Le disposizioni dell'art. 2 L.R. Sardegna 4/2009, che consentono la possibilità di derogare alla distanza tra pareti e all'altezza per gli interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente non sono suscettibili di estensione in via analogica a fattispecie diverse, quali quelle di demolizione e ricostruzione contemplate dall'art. 5 della medesima L.R..**

Estratto: «il collegio ritiene di dovere confermare i rilievi già espressi in sede cautelare in ordine alla fondatezza delle censure di violazione della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate e di violazione dell'altezza massima consentita dell'edificio in questione. In primo luogo, premesso che l'articolo 5 della legge regionale n. 4/2009 (ipotesi di demolizione e ricostruzione) consente esclusivamente il superamento degli indici massimi di edificabilità, non può essere condiviso l'assunto espresso dalle controparti, secondo cui il rapporto metro cubo/metro quadro (rapporto tra area disponibile e volume edificabile sull'area medesima) identificerebbe solamente l'"indice di fabbricabilità", mentre il concetto di "indici di edificabilità" comprenderebbe anche i limiti in ordine alle distanze e all'altezza dell'edificio, come altresì evidenziato e chiarito nella circolare regionale contenente indirizzi applicativi sulla legge regionale 23 ottobre 2009 n. 4, allegata alla deliberazione di giunta regionale numero 9/15 del 2 marzo 2010. Pur preso atto del contenuto della predetta circolare regionale, ritiene il collegio che la disposizione contenuta nel citato articolo 5 debba essere di stretta interpretazione, per cui la nozione di "indice massimo di edificabilità" deve essere intesa esclusivamente quale rapporto tra il metro quadrato del terreno interessato dall'intervento e la quantità di volume o di superficie di edificio che può essere su di esso realizzato, con conseguente esclusione della possibilità di concedere, in forza di tale norma, la deroga alle distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti e all'altezza massima consentita dell'edificio. Si osserva infatti che laddove la norma regionale ha inteso concedere la possibilità di derogare anche alle distanze tra pareti e all'altezza dell'edificio, lo ha detto chiaramente ed espressamente, come appunto nel caso della diversa fattispecie di cui all'articolo 2 della medesima legge regionale (adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente), allorché, al primo comma, si prevede la possibilità del superamento degli indici di edificabilità e al sesto comma si prevede la possibilità della deroga alla distanza tra pareti e all'altezza. Ritenuto che le disposizioni di quest'ultima norma (art. 2 L.R. 4/09) non siano suscettibili di estensione in via analogica a fattispecie diverse, non può che ritenersi la fondatezza delle censure in proposito mosse dal ricorrente sia con l'atto introduttivo del gravame che con i motivi aggiunti, posto che la deroga delle distanze è stata accordata, nel caso di specie, in applicazione del citato articolo 5 della L.R. n. 4/09. Deve comunque rilevarsi che, anche a prescindere dall'accertamento dell'effettiva sussistenza, relativamente alla fattispecie in questione, delle condizioni previste dall'articolo 5 del D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U (richiamato dall'articolo 5.3 del P.R.G. di Oristano), deve comunque rilevarsi che, in tal caso, la deroga avrebbe dovuto essere concessa dal Consiglio Comunale (cfr. TAR Sardegna n. 648 del 12 aprile 2007), adempimento che, nel caso di specie, non risulta essere avvenuto, posto che la deroga sulla distanza tra pareti finestrate è stata rilasciata dal Dirigente del V settore, con conseguente illegittimità - sotto tale profilo della competenza - della concessa deroga alle distanze.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VALLE D'AOSTA -- > IMMOBILI ABUSIVI**

TAR VALLE D'AOSTA n.12 del 13/03/2013 - Relatore: Diego Spampinato - Presidente: Davide Soricelli

**Sintesi: L'impossibilità di computare la volumetria realizzata in maniera abusiva quale base di calcolo per gli incrementi di volumetria di cui al «Piano Casa» deriva direttamente dai principi fondanti il nostro ordinamento giuridico; è infatti evidente che, diversamente opinando, si premierebbe un comportamento antigiuridico, ciò che non può essere ritenuto ammissibile.**

**Sintesi: Gli abusi edilizi che affliggono l'immobile non possono in alcun modo essere sanati mediante il ricorso agli incrementi di volumetria di cui al «Piano casa».**

**Sintesi: La volumetria realizzata in maniera abusiva non può essere computata quale base di calcolo per gli incrementi di volumetria di cui al «Piano casa».**

**Sintesi: Gli incrementi di volumetria astrattamente assentibili in base al «Piano casa» (da calcolare senza tenere conto delle volumetrie abusive) possono essere permessi solo se la sommatoria fra l'incremento di volumetria progettato e la volumetria abusiva sia inferiore o pari all'incremento astrattamente assentibile.**

**Sintesi: In caso di edificio parzialmente abusivo, il «Piano casa» è comunque utilizzabile qualora l'ampliamento riguardi un volume distinto da quello a suo tempo realizzato, la volumetria eseguita abusivamente non sia stata conteggiata ai fini del calcolo dell'ampliamento, e l'incremento previsto in progetto sia inferiore al differenziale fra la quello astrattamente assentibile e la volumetria quella effettivamente già esistente.**

Estratto: «Il secondo motivo è invece fondato, nei termini di cui a seguire. Con riferimento al caso di specie, l'art. 6, comma 2, lett. a), della LR 24/2009, cd. "legge casa", anche a volte indicata come "piano casa", prevede che «Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 [finalizzati a realizzare aumenti di volumetria del patrimonio edilizio] non sono consentiti: a) sulle unità immobiliari anche parzialmente abusive, con esclusione di quelle per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria...». Il testo attualmente vigente della norma risulta dalla modifica operata dall'art. 7, comma 1, LR 1 agosto 2011, n. 18, mediante l'inserimento, nell'originario testo della citata lettera a), dell'inciso «con esclusione di quelle per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria». La norma di cui si tratta, nella sua formulazione letterale, sembrerebbe quindi escludere che un immobile parzialmente abusivo possa essere oggetto di interventi di ampliamento secondo le disposizioni della LR 24/2009; tuttavia, le particolarità della vicenda di cui si tratta devono indurre ad avere riguardo anche alla ratio delle disposizioni. L'istanza di concessione edilizia rigettata con il provvedimento impugnato riguarda un volume distinto da quello a suo tempo abusivamente realizzato; inoltre, nel computo della volumetria ai fini della quantificazione dell'ampliamento realizzabile, non si è tenuto conto di quella del volume abusivamente realizzato. Tali circostanze, dedotte e non contestate, risultano peraltro avvalorate sia dalle planimetrie

depositate in atti (allegate al ricorso sub 1), sia dalla richiesta di parere, rivolta dal Comune di C. al CELVA – Consorzio degli enti locali, il cui contenuto è riportato nel corpo della memoria del Comune depositata il 13 febbraio 2013, in cui si legge «...Si precisa che nel concreto caso in esame la parte eseguita abusivamente ed oggetto di sanzione non è stata conteggiata nel volume esistente ai fini del calcolo dell'ampliamento...».A ciò si aggiunga che, nel caso di specie, l'abuso edilizio realizzato aveva minima incidenza rispetto alla volumetria legittimamente edificata; si legge infatti nella relazione di sopralluogo effettuata da personale dell'Ufficio tecnico del Comune di Courmayeur il 9 giugno 2004 (allegata al ricorso sub 2), che «Nel corso del sopralluogo si è constatato che sono in atto lavori edili senza alcun titolo abilitativo e precisamente: - ampliamento sul lato nord est dell'edificio principale mediante costruzione di nuovo corpo di fabbrica avente misure esterne pari a mt. 1,60 x 1,90 ed un'altezza esterna pari a circa mt. 3.70...»; la volumetria invece legittimamente edificata risulta, a tenore della relazione tecnica allegata alla istanza di rilascio di concessione edilizia (allegata al ricorso sub 1), essere pari a 879,86 mc.Tali circostanze determinano una netta differenza rispetto ai casi abitualmente esaminati, con riferimento al tema, dalla giurisprudenza (TAR Valle d'Aosta, 14 giugno 2011, n. 42; TAR Veneto, Sez. II, 5 luglio 2012, n. 962; TAR Campania – Napoli, Sez. II, 14 dicembre 2012, n. 5203), ivi compresa quella – recentissima – di questo Tribunale Amministrativo Regionale della Valle d'Aosta, citata dalla difesa del Comune, secondo la quale «...I benefici di cui alla L.R. n. 24/2009, pertanto, possono essere riconosciuti unicamente con riferimento ad unità immobiliari in tutto o in parte abusive per le quali sia già intervenuta sanatoria ex art. 84 della L. R. n. 11/1998, senza possibilità alcuna di ricorrere al c.d. "Piano casa" per sanare pregressi abusi edilizi...» (sentenza 11 dicembre 2012, n. 106).In tutti tali casi, le parti ricorrenti chiedevano infatti di sanare preesistenti abusi edilizi utilizzando gli incrementi di volumetria previsti dalle normative regionali in applicazione del disposto dell'art. 5, comma 9, del DL 13 maggio 2011, n. 70 (in proposito, è emblematico l'inciso della appena citata sentenza 106/2012 «...ricorrere al c.d. "Piano casa" per sanare pregressi abusi edilizi...»). Nel caso di specie, invece, parte ricorrente non ha chiesto di sanare l'abuso, e non ha considerato la volumetria abusivamente realizzata ai fini del computo degli incrementi di volumetria realizzabili in base alla LR 24/2009.Sotto tale punto di vista, non appaiono quindi utili nemmeno le due sentenze di questo TAR Valle d'Aosta 42/2011 e 106/2012, pervenute ad opposte statuizioni; ciò perché, come già evidenziato, in entrambe le vicende l'intendimento dei ricorrenti era quello di utilizzare le norme del "piano casa" a fini di sanatoria. Le conseguenze derivanti dalla applicazione del citato art. 6, comma 2, lett. a), della LR 24/2009 alla vicenda di cui si tratta, nel senso predicato dall'impugnato provvedimento n. 2643/2012, imporrebbero quindi al Collegio di sollevare questione di legittimità costituzionale per violazione dei principi di uguaglianza, nonché di ragionevolezza della norma, anche alla luce della modestia – su cui anche il Comune negli atti di causa conviene – dell'abuso edilizio, laddove non fosse possibile reperire un'interpretazione costituzionalmente orientata.Ciò in forza del principio, affermato nella sentenza della Corte costituzionale 22 ottobre 1996, n. 356, e poi più volte ribadito, secondo cui «...una disposizione non può essere ritenuta costituzionalmente illegittima perché può essere interpretata in un senso che la ponga in contrasto con parametri costituzionali, ma soltanto se ne è impossibile una interpretazione conforme alla Costituzione (si vedano, da ultimo, la sentenza n. 379 del 2007 e le ordinanze n. 448 e n. 464 del 2007)...» (Corte cost., sentenza 16 maggio 2008, n. 147), in ragione del quale il Giudice è comunque tenuto a ricercare un'interpretazione costituzionalmente orientata delle norme da applicare.Al fine quindi di ricercare un'interpretazione costituzionalmente orientata, occorre interrogarsi sulla ratio