

anno 8 numero 2 marzo aprile 2018

ISSN 2039-6678

# URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale  
di giurisprudenza

**EXEO** edizioni

professionisti  
pubblica amministrazione

# URBIUM

## edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale  
di giurisprudenza

anno 8 numero 2  
marzo aprile 2018





email: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it)

La presente pubblicazione è composta da una selezione delle notizie più lette - derivanti dalla giurisprudenza in materia di urbanistica ed edilizia - pubblicate nel bimestre di riferimento dalla rivista telematica [www.urbium.it](http://www.urbium.it). Alle massime/sintesi sono associati i brani pertinenti originali delle sentenze a cui esse si riferiscono.

Copyright © 2018 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle stesse e il titolo della notizia costituiscono parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl. Quanto alla riproduzione delle sintesi/massime, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dall'indicazione della fonte. Ogni altra riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo è vietata senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime/sintesi siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili, anche a causa dell'intrinseca complessità della materia e dell'incessante susseguirsi di svariati orientamenti dottrinali e giurisprudenziali di cui può essere dato conto solo parzialmente. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza, nella sua versione ufficiale.

Numero finito di elaborare il giorno 5 giugno 2018 | Materia: urbanistica ed edilizia | Tipologia: notiziario | Formato: digitale, pdf | ISSN 2039-6678 | Collana: Osservatorio di giurisprudenza, a cura di Paolo Loro | NIC: 319 | codice: URB44 | Prezzo: € 25,00 IVA compresa singolo numero. | Acquisto, pagamento e consegna del prodotto avvengono esclusivamente via internet tramite il sito [www.exeo.it](http://www.exeo.it) | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c. s. i. v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento.



professionisti

pubblica amministrazione

[www.urbium.it](http://www.urbium.it) - [www.territorio.it](http://www.territorio.it) - [www.exeo.it](http://www.exeo.it)

## L'INTERVENTO TARDIVO SULLA S.C.I.A. COSTITUISCE L'EXTREMA RATIO GIUSTIFICATA DA RAGIONI DI INTERESSE PUBBLICO.

TAR CALABRIA, SEZIONE II CATANZARO n.1419 del 20/09/2017  
Relatore: Alessandra Giuseppina Sidoti - Presidente: Nicola Durante

TITOLO EDILIZIO → PRESUPPOSTI → REQUISITI RICHIEDENTE

Sintesi: L'amministrazione ha il potere-dovere di svolgere un'attività istruttoria volta ad accertare la legittimazione in capo al richiedente che abbia presentato una S.C.I.A., ma la stessa non si estende sino a ricostruire le vicende riguardanti l'immobile o ad opporre al richiedente le pattuizioni limitative della proprietà che costui o il suo dante causa abbiano concluso con i terzi, per questo il titolo edilizio viene rilasciato con la clausola di salvezza dei diritti di questi ultimi.

PATOLOGIA → AUTOTUTELA → TITOLO EDILIZIO → DIA/SCIA

Sintesi: L'intervento tardivo sulla s.c.i.a., alterando un assetto consolidato dal decorso del termine, per potere intervenire legittimamente, deve costituire l'extrema ratio e la sua adozione deve essere giustificata da ragioni di interesse pubblico esplicitate attraverso un corredo motivazionale completo, tale da rendere conto non solo dell'illegittimità in sé del provvedimento, ma soprattutto delle esigenze che ne hanno imposto la rimozione.

Estratto: «4.1. Va premesso che il provvedimento impugnato si fonda esclusivamente sulla ritenuta violazione della servitù costituita su immobile di proprietà del ricorrente, come si evince dagli atti pubblici allegati alla nota del difensore del vicino "dirimpettaio". La giurisprudenza ha affermato che in materia edilizio-urbanistica sussiste il potere-dovere dell'amministrazione di procedere ad un'attività istruttoria volta ad accertare la legittimazione in capo al richiedente (nel caso in capo al soggetto che ha presentato la S.C.I.A.), ma che ciò non significa che, ai fini del rilascio del titolo edilizio o dell'inibitoria di s.c.i.a., l'amministrazione abbia l'obbligo di effettuare complessi e laboriosi accertamenti diretti a ricostruire le vicende riguardanti l'immobile o di ricercare d'ufficio od opporre al richiedente le pattuizioni limitative della proprietà che costui o il suo dante causa abbiano concluso con i terzi, tant'è che persino il titolo edilizio espresso (qui siano dinanzi ad una s.c.i.a.) viene rilasciato sempre con la clausola di salvezza dei diritti di questi ultimi (Consiglio di Stato, sez. V, 8 aprile 1997 n.329). Orbene, nel caso, vari sono gli elementi, evidenziati da parte ricorrente, che inducono a ritenere illegittima l'ordinanza impugnata. Intanto, il contestato potere inibitorio e repressivo non risulta essere stato esercitato dall'amministrazione nei termini, essendo intervenuto ben oltre i 30 giorni prescritti dalla legge. Infatti, ai sensi del novellato art.19, co.4, della legge n.241 del 1990, "Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 3, primo periodo, ovvero di cui al comma 6-bis, l'amministrazione competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 3 in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies"; ne consegue che, nel caso, essendo decorsi i trenta giorni dalla presentazione della S.C.I.A. (del 17 marzo 2017), il provvedimento inibitorio-ripristinatore del 29 maggio 2017 avrebbe potuto essere adottato solo nella sussistenza dei presupposti di cui all'art.21 nonies della citata legge, vale a dire nell'ipotesi in cui, oltre all'illegittimità, sussistessero "ragioni di interesse pubblico" e fossero tenuti in considerazione gli interessi dei destinatari e dei controinteressati. Ma nel caso, di tali presupposti non v'è alcuna menzione nel provvedimento, che, pertanto, difetta, quantomeno, di motivazione al riguardo. L'intervento tardivo sulla s.c.i.a. (equiparato dalla nuova norma, quanto a presupposti, all'annullamento d'ufficio ex art.21 nonies cit.), alterando

un assetto consolidato dal decorso del termine, per potere intervenire legittimamente, deve costituire l'extrema ratio e la sua adozione deve essere giustificata da ragioni di interesse pubblico esplicitate attraverso un corredo motivazionale completo. In questo senso, all'alterazione postuma della realtà giuridica e ai possibili pregiudizi che questa può arrecare ai destinatari dei provvedimenti annullati (o repressivi "tardivi"), fa da contraltare il potenziamento degli strumenti di tutela, il quale avviene prioritariamente attraverso la previsione di un onere motivazionale rinforzato, tale da rendere conto non solo dell'illegittimità in sé del provvedimento, ma soprattutto delle esigenze che ne hanno imposto la rimozione.»

\*\*\*

## **DEVE ESCLUDERSI LA NATURA EDIFICABILE DELLE AREE COMPRESSE IN ZONA DESTINATA DAL PRG A "VERDE PUBBLICO ATTREZZATO"**

**COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE LAZIO, SEZIONE II  
n.5414 del 21/09/2017 Relatore: Paolo Novelli - Presidente: Paola Terrinoni**

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ → VINCOLI URBANISTICI → ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI → CONFORMATIVI → VERDE PUBBLICO

Sintesi: Un'area destinata dallo strumento urbanistico vigente a verde pubblico, pur essendo inserita nel piano regolatore generale in zona di completamento residenziale, non può considerarsi "suscettibile di utilizzazione edificatoria" anche ne caso in cui sia prevista una edificabilità residua, finalizzata all'attrezzatura del verde pubblico.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ → EDIFICABILITÀ → AI FINI FISCALI

Sintesi: È sottratta all'IVA e quindi sottoposta ad imposta di registro in misura proporzionale la cessione di un terreno destinato, sulla base del piano regolatore comunale, a centro sportivo, considerando irrilevante la presenza di un limitato indice di edificabilità, in quanto rispondente a finalità meramente pertinentziali ed accessorie a detta destinazione.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ → EDIFICABILITÀ → NOZIONE → AI FINI FISCALI → AI FINI ICI → VERDE PUBBLICO

Sintesi: In materia di I.C.I., un'area compresa in una zona destinata dal PRG a verde pubblico attrezzato, è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione. Ne deriva che un'area con tali caratteristiche non può essere qualificata come fabbricabile, ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 1, comma 2, e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta suddetta.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ → VINCOLI URBANISTICI → ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI → CONFORMATIVI → VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Sintesi: Deve escludersi la natura edificabile delle aree comprese in zona destinata dal PRG a "verde pubblico attrezzato" in quanto tale destinazione è preclusiva ai privati di forme di trasformazione del suolo riconducibile alla nozione tecnica di edificazione.

Estratto: «La definizione di terreno edificabile, valida ai fini delle imposte sui redditi, dell'Iva, dell'imposta di registro e dell'Ici, è dettata dall'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella L. 4 agosto 2006, n. 248, dove viene stabilito che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". In merito, si trova affermato (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 10713 del 2009) che "un'area destinata dallo strumento urbanistico vigente a verde pubblico, pur essendo inserita nel piano regolatore generale in zona di completamento residenziale, non può considerarsi "suscettibile di utilizzazione edificatoria" anche ne caso in cui sia prevista una edificabilità residua, finalizzata all'attrezzatura del verde pubblico ... non può essere considerato edificabile un fondo soggetto ad un vincolo urbanistico di carattere "conformativo", siccome compreso in zona destinata a verde pubblico attrezzato, da considerare e valutare come area agricola anche quando fosse possibile realizzare su di esso opere edilizie confacenti allo scopo, costituenti prerogativa dell'ente pubblico che impone il vincolo, non del privato che lo subisce (Cass. nn. 13917 del 2007; Cass. n. 26160 del 2006; Cass. n. 24585 de 2006; Cass. n. 2812 del 2006; Cass. n. 23973 del 2004; Cass. n. 11932 del 2001). Alla luce di tali considerazioni si ritiene corretta e meritevole di conferma la conclusione accolta dalla decisione impugnata, che ha ritenuto sottratta all'iva e quindi sottoposta ad imposta di registro in misura proporzionale la cessione di un terreno destinato, sulla base del piano regolatore comunale, a centro sportivo, considerando irrilevante la presenza di un limitato indice di edificabilità, in quanto rispondente a finalità meramente pertinenziali ed accessorie a detta destinazione". Anche di recente, la Suprema Corte, con sentenza del 14 settembre 2016, n. 18057, in materia di I.C.I., ha precisato che "un'area compresa in una zona destinata dal PRG a verde pubblico attrezzato, come pacifico nella fattispecie, è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione. Ne deriva che un'area con tali caratteristiche non può essere qualificata come fabbricabile, ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 1, comma 2, e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta comunale ...". Deve, quindi, escludersi la natura edificabile delle aree comprese in zona destinata dal PRG a "verde pubblico attrezzato" in quanto tale destinazione è preclusiva ai privati di forme di trasformazione del suolo riconducibile alla nozione tecnica di edificazione (Cass. 14 giugno 2007 n. 13917).»

\*\*\*

## OGGETTO DELLA VALUTAZIONE PAESISTICA È LA TOLLERABILITÀ DEL DISTURBO PRODOTTO DALLA MODIFICA ABUSIVA.

**TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.1215 del 09/10/2017**  
**Relatore: Mauro Pedron - Presidente: Giorgio Calderoni**

**TITOLO PAESAGGISTICO → ABUSI PAESAGGISTICI → SANATORIA → ACCERTAMENTO DI  
COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA → PRESUPPOSTI**

**Sintesi:** L'accesso alla sanatoria paesistica ai sensi dell'art. 167 comma 4-a del Dlgs. 42/2004 postula che le opere abusive non costituiscano superfici o volumi utili.

**Sintesi:** Il volume utile ai fini urbanistici misura la consistenza dei diritti edificatori mentre il volume utile ai fini paesaggistici consiste nell'ingombro alla visuale o nell'innovazione non diluibile nell'insieme paesistico.

Sintesi: Nel caso di opere difformi dal progetto assentito, la percepibilità del volume deve essere riferita alla differente consistenza di quanto realizzato. Oggetto della valutazione paesistica è il carattere tollerabile o meno dell'incremento di disturbo che la modifica abusiva introduce nello scenario tutelato.

Estratto: «Per accedere alla sanatoria paesistica ai sensi dell'art. 167 comma 4-a del Dlgs. 42/2004 è necessario che le opere abusive non costituiscano superfici o volumi utili. In proposito, occorre sottolineare che la nozione di volume utile ai fini urbanistici non è perfettamente coincidente con quella applicabile in sede paesistica (v. TAR Brescia Sez. I 23 febbraio 2016 n. 281; TAR Brescia Sez. I 8 gennaio 2015 n. 14). Nelle valutazioni di natura urbanistica, infatti, mediante il volume utile viene misurata la consistenza dei diritti edificatori (che sono consumati da alcune tipologie costruttive, ad esempio l'edificazione fuori terra, e non da altre, ad esempio la realizzazione di locali tecnici). Nei giudizi paesistici, invece, è utile solo il volume percepibile come ingombro alla visuale o come innovazione non diluibile nell'insieme paesistico (v. TAR Brescia Sez. I 15 ottobre 2014 n. 1057). La superficie utile è tale quando produce volume utile. Valgono quindi per la superficie le stesse considerazioni appena viste per il volume. 32. Nel caso di opere difformi dal progetto assentito, la percepibilità del volume deve essere riferita alla differente consistenza di quanto realizzato. Oggetto della valutazione paesistica è il carattere tollerabile o meno dell'incremento di disturbo che la modifica abusiva introduce nello scenario tutelato.»

#### OPERE ED INTERVENTI -> CASISTICA -> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE -> QUALIFICAZIONE

Sintesi: Le infrastrutture per telecomunicazioni sono assimilabili ad opere di urbanizzazione primaria e per questo sono compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica.

#### OPERE ED INTERVENTI -> CASISTICA -> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

Sintesi: La zonizzazione non può escludere la realizzazione di infrastrutture per telecomunicazioni in una determinata porzione del territorio comunale, tranne quando vi siano esigenze di protezione dalle emissioni elettromagnetiche, oppure esigenze di razionalizzazione dei siti e di coubicazione degli impianti.

Estratto: «Sull'accertamento di conformità urbanistica 34. L'ostacolo al rilascio del permesso di costruire in sanatoria era costituito dalla mancanza dell'autorizzazione paesistica in sanatoria. Una volta superato il problema paesistico, non vi sono impedimenti di natura urbanistica. 35. In particolare, non può essere opposta la mancanza di conformità urbanistica ex art. 36 del DPR 380/2001, in quanto le infrastrutture per telecomunicazioni sono assimilabili alle opere di urbanizzazione primaria (v. art. 86 comma 3 del Dlgs. 259/2003). Questo consente di ritenere i suddetti impianti compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica. Di conseguenza, la zonizzazione non può avere l'effetto di escluderne la realizzazione in una determinata porzione del territorio comunale, tranne quando vi siano esigenze di protezione dalle emissioni elettromagnetiche, oppure esigenze di razionalizzazione dei siti e di coubicazione degli impianti. 36. Nel caso in esame l'esclusione prevista dall'art. 40 delle NTA del PGT è addirittura totale. Con una simile ampiezza, la regolamentazione locale si pone in aperto contrasto con la legge nazionale, e deve quindi essere disapplicata, sia per le nuove infrastrutture, sia, a maggior ragione, per la delocalizzazione di quelle esistenti, che già garantiscono il servizio pubblico. 37. Il fatto che una porzione dell'area interessata dalle opere abusive avesse la destinazione a bosco è superabile tramite lo svincolo forestale e idrogeologico. Su questo punto la Commissione per il Paesaggio si è già espressa favorevolmente in data 17 maggio 2016.»

\*\*\*

## L'INDENNITÀ PER ABUSI EDILIZI IN ZONE VINCOLATE È UNA SANZIONE AMMINISTRATIVA NON UN RISARCIMENTO DEL DANNO

TAR CALABRIA, SEZIONE I CATANZARO n.1506 del 12/10/2017

Relatore: Francesco Tallaro - Presidente: Vincenzo Salamone

TITOLO PAESAGGISTICO → ABUSI PAESAGGISTICI → SANZIONI → SANZIONI PECUNIARIE

Sintesi: Secondo l'art. 167 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 l'indennità prevista per abusi edilizi in zone soggette a vincoli paesaggistici costituisce una vera sanzione amministrativa, non una forma di risarcimento del danno e come tale prescinde dalla sussistenza effettiva di un danno ambientale.

Sintesi: In ambito di abusi paesaggistici il diritto a riscuotere le somme dovute per le violazioni amministrative del titolo paesistico punite con pena pecuniaria si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione.

PROCEDURA → SANZIONI AMMINISTRATIVE LEGGE 689/1981 → PRESCRIZIONE

Sintesi: Con riguardo all'individuazione del dies a quo ai fini della prescrizione della sanzione pecuniaria ex art. 28 della l. 24 novembre 1981, n. 689, occorre tener conto della natura degli illeciti in materia urbanistica, edilizia e paesistica, i quali, ove consistano nella realizzazione di opere senza le prescritte concessioni e autorizzazioni, hanno carattere di illeciti permanenti, sicché la loro commissione viene meno con il conseguimento delle prescritte autorizzazioni.

Estratto: «Ritenuto in diritto che: e) l'art. 167 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (già art. 15 l. 29 giugno 1939, n. 1497, divenuto poi art. 164 d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490) va interpretato nel senso che l'indennità prevista per abusi edilizi in zone soggette a vincoli paesaggistici costituisce vera e propria sanzione amministrativa (e non una forma di risarcimento del danno), che, come tale, prescinde dalla sussistenza effettiva di un danno ambientale; pertanto è applicabile anche a tale sanzione il principio contenuto nell'art. 28 della l. 24 novembre 1981, n. 689, secondo cui "il diritto a riscuotere le somme dovute per le violazioni amministrative punite con pena pecuniaria si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione"; disposizione, quest'ultima, applicabile, per espresso dettato legislativo, a tutte le violazioni punite con sanzioni amministrative pecuniarie, anche se non previste in sostituzione di una sanzione penale (art. 12 l. n. 689 del 1981); e, quindi, anche agli illeciti amministrativi in materia urbanistica, edilizia e paesistica puniti con sanzione pecuniaria; f) nell'applicare tale regola, con riguardo all'individuazione del dies a quo della decorrenza della prescrizione, occorre tener conto della particolare natura degli illeciti in materia urbanistica, edilizia e paesistica, i quali, ove consistano nella realizzazione di opere senza le prescritte concessioni e autorizzazioni, hanno carattere di illeciti permanenti, sicché la commissione degli illeciti medesimi si protrae nel tempo, e viene meno solo con il cessare della situazione di illiceità, vale a dire con il conseguimento delle prescritte autorizzazioni (TAR Sicilia - Palermo, Sez. I, 1 aprile 2016, n. 824; ibid. 12 febbraio 2016, n. 413; ibid. 23 ottobre 2015, n. 2645; ibid. 10 luglio 2015, n. 1716);»

\*\*\*

## **L'UTILIZZABILITÀ PER FINI PUBBLICI DELL'OPERA EDILIZIA ABUSIVA È CONDIZIONE NECESSARIA PER L'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE**

**CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5022 del 31/10/2017 Relatore:  
Luigi Massimiliano Tarantino - Presidente: Filippo Patroni Griffi**

**ABUSI EDILIZI -> SANZIONI -> ACQUISIZIONE GRATUITA**

Sintesi: Nel procedimento inteso all'acquisizione gratuita di opere edilizie abusive al patrimonio indisponibile del comune, ai sensi dell' art. 15 l. 28 gennaio 1977, n. 10, la verifica della mancanza di contrasto dell'opera con gli interessi urbanistici o ambientali e della utilizzabilità per fini pubblici dell'opera abusiva costituisce momento prioritario rispetto all'acquisizione e, in mancanza di tale condizione, dovrà procedersi alla demolizione del manufatto a spese del suo costruttore.

Estratto: «La giurisprudenza di questo Consiglio (cfr. ex plurimis, Cons. St., Sez. IV, 16-02-1987, n. 89) ha, da sempre, chiarito che nel procedimento inteso all'acquisizione gratuita di opere edilizie abusive al patrimonio indisponibile del comune, ai sensi dell' art. 15 l. 28 gennaio 1977, n. 10, la verifica della mancanza di contrasto dell'opera con gli interessi urbanistici o ambientali e della utilizzabilità per fini pubblici dell'opera abusiva costituisce momento prioritario rispetto all'acquisizione e, in mancanza di tale condizione, dovrà procedersi alla demolizione del manufatto a spese del suo costruttore. Il carattere prioritario dell'accertamento dell'utilizzo per fini pubblici rispetto all'adozione dell'ordinanza sindacale di acquisizione del bene e l'inoppugnabilità della stessa in ragione della pronuncia definitiva adottata dal TAR sullo specifico vizio in questione escludono la possibilità di sindacare ulteriormente che il bene sia stato utilizzato per fini pubblici.»

\*\*\*

## **IL CARATTERE DEROGATORIO DEL PIANO CASA NON PERMETTE INTERPRETAZIONI ESTENSIVE**

**CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.5219 del 13/11/2017 Relatore:  
Marco Buricelli - Presidente: Sergio Santoro**

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

Sintesi: In base a quanto previsto dalla legge regionale del Molise sul Piano Casa, che richiama T.U. edilizia, la presentazione di una DIA non può prescindere dalla legittimità dell'intervento, sotto il profilo della conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

**VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ -> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI -> DISTANZE -> DEROGABILITÀ -> REGIONI/PROVINCE -> MOLISE**

Sintesi: In ambito del Piano Casa della Regione Molise, quando viene presentata una DIA deve essere rispettata la disciplina sulle distanze legali riconosciuta dal codice civile, sicché la deroga prevista in

materia urbanistica da una legge regionale non può considerarsi estesa anche alla disciplina civilistica in tema di distanze.

## OPERE ED INTERVENTI → PIANO CASA → NATURA ECCEZIONALE

Sintesi: Il carattere derogatorio del Piano Casa implica una stretta interpretazione delle sue norme, senza che siano possibili interpretazioni estensive che possono condurre a stravolgere l'ordinata pianificazione del territorio.

Estratto: «3.2.L'appello, come si è anticipato sopra, non può trovare accoglimento. Va premesso che gli atti impugnati in primo grado si basano su due ragioni tra loro autonome, vale a dire il mancato rispetto delle distanze dai confini, e le modifiche di prospetto non assentite dagli altri comproprietari, e che il Tar, nel rigettare il ricorso, ha concentrato l'attenzione -implicitamente, ma non per questo meno necessariamente, alla luce del principio della "ragione sufficiente", in presenza di un atto c. d. "plurimotivato"- sul primo motivo che sorregge gli atti lesivi, ossia sulla inosservanza delle distanze dai confini. Ciò posto, se è vero che, come parte appellante non manca di rimarcare, la sentenza si è soffermata in particolare sul carattere inderogabile delle disposizioni statali di cui all'art. 9 del d. m. n. 1444 del 1968, relative alle distanze tra le pareti dei fabbricati, mentre dagli atti sembra venire in considerazione, testualmente, e senza specificazioni di sorta, il mancato rispetto delle distanze dai confini; e che la Corte costituzionale, con la sentenza n. 185 del 2016, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 2, comma 1, lettera i), della legge della Regione Molise n. 7 del 2015, nella parte in cui non prevede, dopo le parole «fermo restando quanto stabilito dal codice civile», le parole «e dall'articolo 9 del d.m. n. 1444 del 1968»; nondimeno, è da ritenere che l'impianto motivazionale della sentenza impugnata, nel complesso, regga. Infatti, precisato in via preliminare che il carattere derogatorio del Piano Casa implica una stretta interpretazione delle sue norme, senza interpretazioni estensive che potrebbero condurre a stravolgere l'ordinata pianificazione del territorio; questo Collegio ritiene non solo che la presentazione di una DIA non possa prescindere dalla legittimità dell'intervento, sotto il profilo della "conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico -edilizia vigente", alla stregua di quanto previsto dall'art. 22, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001; ma, ritiene inoltre che, avendo presente il c. d. Piano Casa, e venendo in questione la disciplina sulle distanze legali, sulla base della giurisprudenza costituzionale in materia (v. C. cost. nn. 185/2016, 134/2014 e 114/2012), non possa non restare salvo il rispetto della disciplina sulle distanze legali garantita dal codice civile, sicché la deroga prevista dal citato art. 2 della l. r. n. 30 del 2009 non può considerarsi estesa anche alla disciplina civilistica in tema di distanze, apparendo corretto il richiamo operato dal Comune al rispetto della distanza minima di confine civilisticamente inderogabile. In presenza di atti, impugnati in primo grado, "plurimotivati", il principio della "ragione sufficiente" esonera poi questo giudice d'appello dal prendere posizione in ordine alla plausibilità di quanto dedotto dall'appellante al p. I.2., a confutazione della ragione aggiuntiva, posta a sostegno degli atti lesivi, attinente alla mancata acquisizione dell'assenso degli "altri comproprietari" alle "modifiche di prospetto". Con riguardo poi al motivo riassunto sub II., in primo luogo, la qualificazione dell'atto, del 28 luglio 2014, operata in sentenza, come atto di autotutela, riferito alla DIA presentata il 12 -20 marzo 2012, appare corretta, giacché, come risulta in atti, e come riconosciuto dall'appellante, l'Amministrazione comunale ha ripetutamente considerato l'atto della signora Cocco del 12 -20 marzo 2012 come presentazione di una DIA. E l'atto, impugnato, del 28 luglio 2014, è sopravvenuto oltre due anni dopo la scadenza del termine di cui all'art. 23, comma 6, del d.P.R. n. 380 del 2001, e, a quanto consta, circa sei mesi dopo l'esecuzione dei lavori. Ciò posto, il fatto che manchi, nell'atto del 28 luglio 2014, la menzione esplicita dell'avvenuta valutazione delle ragioni di interesse pubblico poste a sostegno dell'atto di autotutela il quale, come si è già rilevato, si limita a menzionare il mancato rispetto delle distanze dai confini e il fatto che la modifica del prospetto non è stata assentita dagli altri comproprietari, non permette di accogliere la censura, e ciò in considerazione dell'interesse pubblico evidente che permea, di suo, la normativa sulle distanze legali, "a cui si aggiunge - come correttamente