

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA collana a cura di PAOLO LORO

urbanistica, edilizia,
espropriazione per pubblica utilità

JRE-10-01

vincoli urbanistici ed edificabilità

repertorio
di giurisprudenza

2010

EXEO edizioni 

ISBN e-book formato pdf : 978-88-95578-23-1

REPERTORI

professionisti

pubblica amministrazione

vincoli urbanistici ed edificabilità

repertorio di
giurisprudenza

2010



fax: 049 9711446 – tel: 049 9711446 martedì e giovedì 12:30 > 14:00
e-mail: amministrazione@territorio.it – info@exeoedizioni.it

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali in materia di vincoli urbanistici ed edificabilità, elaborate a cura della redazione delle riviste giuridiche EsproprioOnline e Urbium, tratte da pronunce dell'anno 2010.
Alle massime seguono gli estratti pertinenti delle pronunce a cui le massime si riferiscono.

Copyright © 2011 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale del soggetto abbonato, e comunque mai a scopo commerciale.

Il pdf può essere utilizzato esclusivamente dall'acquirente nei propri dispositivi di lettura. Ogni diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale di contenuti è vietata senza il consenso scritto dell'editore.

edizione: aprile 2011

collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro

materia: urbanistica, edilizia, espropriazione per pubblica utilità

tipologia: repertori

formato: digitale, pdf

codice: JRE-10-01

ISBN: 978-88-95578-23-1

prezzo: € 40,00

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 – sede operativa: via Garibaldi 129 35028 Piove di Sacco PD casella postale 76/A 35028 Piove di Sacco PD info@exeoedizioni.it. Luogo di elaborazione nella sede operativa.

L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a direzione@exeoedizioni.it.



professionisti

pubblica amministrazione

www.urbium.it – www.esproprioOnline.it
www.exeoedizioni.it

SOMMARIO

1) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ

2) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA

3) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> CONFORMITÀ URBANISTICA ED ESPROPRIAZIONE --> CONFORMITÀ URBANISTICA E VINCOLI ESPROPRIATIVI --> ASSERVIMENTI

4) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> NECESSITÀ --> ASSERVIMENTI

5) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDILIZIA RESIDENZIALE

6) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

7) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> METANODOTTI

8) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA

9) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI

10) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> PIANO DI CAMPAGNA

11) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> REGOLE GEOMETRICHE

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

13) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> REGIONI/PROVINCE --> REGIONE LIGURIA

14) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA

15) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> BALCONI

16) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> COMPUTO E VARIAZIONI

17) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> LOCALI INTERRATI

18) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> VOLUME TECNICO

19) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE --> AI FINI ICI

20) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE --> EFFETTI VERSO I TERZI

21) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE --> FRAZIONAMENTO

22) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE --> NOZIONE

23) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE --> PRESUPPOSTI

24) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREE AGRICOLE --> COSTRUZIONI ASSENTIBILI

25) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREE AGRICOLE --> PRELAZIONE AGRARIA

26) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BENI PAESAGGISTICI

27) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BENI PAESAGGISTICI --> VINCOLO PAESAGGISTICO

28) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE

29) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> ARMONIZZAZIONE CON L'EDIFICABILITÀ DI DIRITTO

30) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> AUTOSUFFICIENZA --> IN CASO DI VINCOLI DECADUTI

31) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> COMPLEMENTARI ED INTEGRATIVE O SUPPLETIVE

32) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> NOZIONE

33) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> PARAMETRI

34) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> VINCOLI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI

35) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ LEGALI DI EDIFICAZIONE --> PARAMETRO PER L'EDIFICABILITÀ LEGALE --> AREE CIRCOSTANTI

36) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ LEGALI DI EDIFICAZIONE --> PARAMETRO PER L'EDIFICABILITÀ LEGALE --> DISCIPLINA STRUMENTI URBANISTICI

37) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ LEGALI DI EDIFICAZIONE --> PARAMETRO PER L'EDIFICABILITÀ LEGALE --> ZONA IN CUI L'INFRASTRUTTURA SI INSERISCE

38) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ LEGALI DI EDIFICAZIONE --> PREVALENZA ED AUTOSUFFICIENZA

39) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ LEGALI DI EDIFICAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO

40) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> CONVENZIONE EUROPEA DIRITTI DELL'UOMO

41) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> COSTRUZIONE

42) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> COSTRUZIONE --> PRECARIETÀ

43) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> DENSITÀ FONDIARIA

44) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI

45) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> A ESCLUSIVA INIZIATIVA PUBBLICA

46) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> A ESCLUSIVO SCOPO PUBBLICISTICO

47) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> A ESCLUSIVO SCOPO PUBBLICISTICO --> REALIZZABILITÀ DA PARTE DEL PRIVATO

48) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> A INIZIATIVA PROMISCUA PUBBLICO PRIVATA

49) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> CASISTICA

50) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> CASISTICA --> EDILIZIA OSPEDALIERA

51) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> CASISTICA --> EDILIZIA SCOLASTICA

52) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> CASISTICA --> VERDE PUBBLICO

53) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> CASISTICA --> VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

54) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> CASISTICA --> VIABILITÀ

55) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> CONVENZIONAMENTO

56) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> DERIVANTE DALLA ZONIZZAZIONE

57) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> INDICI

58) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> IUS AEDIFICANDI

59) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> LOTTIZZAZIONE

60) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> MISURE DI SALVAGUARDIA

61) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> MOMENTO DI APPREZZAMENTO

62) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> MOMENTO DI APPREZZAMENTO --> PRG ADOTTATO

63) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> NOZIONE

64) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> NOZIONE --> AI FINI FISCALI

65) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> NOZIONE --> AI FINI FISCALI --> AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

66) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> NOZIONE --> AI FINI FISCALI --> AI FINI DELL'IMPOSTA DI SUCCESSIONE

67) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> NOZIONE --> AI FINI FISCALI --> AI FINI ICI

68) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> NOZIONE --> AI FINI FISCALI --> AI FINI ICI --> ZONE BIANCHE

69) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PEEP

70) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PEEP --> INDICE MEDIO

71) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PEEP --> SPECIFICHE LOCALIZZAZIONI

72) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PIANO PARTICOLAREGGIATO

73) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PIANO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE --> IN CASO DI PIANO ATTUATIVO ANNULLATO

74) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PIP

75) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> VARIANTI ATTUATIVE

76) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> TERTIUM GENUS

77) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

78) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> IDROGEOLOGICO

79) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> PAESISTICO-AMBIENTALE

80) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> PAESISTICO-AMBIENTALE --> DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

81) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> STORICO, ARCHEOLOGICO, ARTISTICO

82) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> STORICO, ARCHEOLOGICO, ARTISTICO --> AUTORIZZAZIONE SOVRINTENDENZA

83) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> STORICO, ARCHEOLOGICO, ARTISTICO --> INDAGINI PRELIMINARI

84) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> SU SEDIME DI MANUFATTO ABUSIVO

85) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> URBANISTICO

86) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ZTO --> ZONA C

87) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ZTO --> ZONA D

88) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ZTO --> ZONA F

89) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI

90) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DECADENZA

91) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE

92) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ABUSI EDILIZI --> CONDONO

93) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ARRETRAMENTO

94) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> AZIONE DI MANUTENZIONE

95) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> AZIONE POSSESSORIA, INAMMISSIBILITÀ

96) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA

97) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> BALCONI

98) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> BARRIERE FONOASSORBENTI

99) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> CONDOMINIO

100) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> COSTRUZIONI IN AREE INEDIFICABILI

101) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

102) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI

103) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> MURO DI CINTA

104) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> MURO DI CONTENIMENTO

105) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> OPERE INTERRATE

106) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> PARCHEGGI INTERRATI

107) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> PIANO PILOTIS

108) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> RICOSTRUZIONE

109) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE

110) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> SOTTOTETTI

111) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> TETTOIE E PERGOLATI

112) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> TUBAZIONI

113) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> USUFRUTTUARIO

114) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> COMPUTO

115) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> COSTRUZIONE IN ADERENZA

116) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DEROGABILITÀ

117) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DEROGABILITÀ --> PIANI ATTUATIVI

118) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DETERMINAZIONE DEL CONFINE

119) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DIRITTO A MANTENERE L'OPERA

120) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DIRITTO A MANTENERE L'OPERA --> DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA

121) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DIRITTO A MANTENERE L'OPERA --> ESTINZIONE

122) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DIRITTO A MANTENERE L'OPERA --> USUCAPIBILITÀ

123) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DOPPIA TUTELA

124) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> LUCI E VEDUTE

125) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PARETI FINESTRATE

126) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI

127) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> ACQUISIZIONE IN GIUDIZIO

128) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> JUS SUPERVENIENS

129) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> NATURA

130) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PRINCIPIO DI PREVENZIONE

131) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> RAPPORTI TRA PRIVATI

132) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> RISARCIMENTO DEL DANNO

133) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> SOSTITUZIONE AUTOMATICA

134) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> VIE PUBBLICHE

135) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> EDIFICABILITÀ

136) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE

137) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE --> DECADENZA

138) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE --> RIDUZIONE

139) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> CORSI D'ACQUA

140) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> FALDA ACQUIFERA

141) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> FERROVIARIA

142) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI

143) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> MARITTIMA --> REGIONI E PROVINCE --> PUGLIA

144) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> MARITTIMA --> REGIONI E PROVINCE --> SARDEGNA

145) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> MARITTIMA --> REGIONI E PROVINCE --> SICILIA

146) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE

147) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> ABUSIVISMO

148) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> DECADENZA

149) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> NOZIONE E NATURA

150) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS

151) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> DECADENZA

152) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> DOTAZIONE MINIMA

153) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> DOTAZIONE MINIMA --> RIPARTIZIONE

154) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> RAPPORTO CON LA ZONIZZAZIONE

155) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> SOVRADIMENSIONAMENTO

156) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA

157) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> ASPETTATIVA DEL PROPRIETARIO

158) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> AUTOMATICITÀ

159) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> AUTOMATICITÀ --> IRRILEVANZA ACCORDI

160) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> BENI IN PROPRIETÀ

161) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISCIPLINA APPLICABILE

162) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISCIPLINA APPLICABILE --> MISURE DI SALVAGUARDIA

163) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISCIPLINA APPLICABILE --> MISURE DI SALVAGUARDIA --> COSTITUZIONALITÀ

164) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISCIPLINA APPLICABILE --> MISURE DI SALVAGUARDIA --> DISCIPLINA STATALE E REGIONALE

165) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISCIPLINA APPLICABILE --> MISURE DI SALVAGUARDIA --> INTERVENTI PRODUTTIVI

166) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISCIPLINA APPLICABILE --> MISURE DI SALVAGUARDIA --> PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO

167) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISCIPLINA APPLICABILE --> MISURE DI SALVAGUARDIA --> PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO --> COMPETENZA

168) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISCIPLINA APPLICABILE --> MISURE DI SALVAGUARDIA --> PROVVISORIETÀ

169) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISCIPLINA APPLICABILE --> REVIVISCENZA PRECEDENTE DESTINAZIONE

170) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> DISTIZIONE ANNULLAMENTO/DECADENZA

171) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE

172) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ELUSIONE

173) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE

174) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE --> CONTENUTO

175) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE --> RISPOSTE EVASIVE

176) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE --> RISPOSTE FORMALI

177) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE --> RISPOSTE INIDONEE

178) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE --> RISPOSTE SULLA NATURA DEL VINCOLO

179) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE --> SILENZIO

180) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE --> SILENZIO --> DIFFIDA

181) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE --> SILENZIO --> POTERI DEL GIUDICE AMMINISTRATIVO

182) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> MODALITÀ DI ASSOLVIMENTO

183) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> MODALITÀ DI ASSOLVIMENTO --> AVVIO NUOVO PIANO GENERALE

184) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> MODALITÀ DI ASSOLVIMENTO --> AVVIO NUOVO PIANO GENERALE --> IN SEDE DI ADOZIONE DI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

185) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> SPATIUM DELIBERANDI

186) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> RIQUALIFICAZIONE AUTOMATICA

187) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> QUALI VINCOLI DECADONO

188) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> QUALI VINCOLI DECADONO --> VINCOLI CONFORMATIVI

189) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> QUALI VINCOLI DECADONO --> VINCOLI CONFORMATIVI --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE

190) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> QUALI VINCOLI DECADONO --> VINCOLI PAESAGGISTICI

191) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> ATTIVITÀ LECITA

192) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO DA REITERAZIONE

193) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO DA REITERAZIONE --> IN CASO DI IMMEDIATA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

194) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO DA REITERAZIONE --> PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE

195) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO DA REITERAZIONE --> PERIODO DI FRANCHIGIA

196) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO DA REITERAZIONE --> PROVVEDIMENTO ESPRESSO

197) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO NELLA REITERAZIONE

198) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO NELLA REITERAZIONE --> NON NECESSARIO

199) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO NELLA REITERAZIONE --> NON NECESSARIO --> ART. 39 DPR 327/2001

200) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> VINCOLI NON INDENNIZZABILI

201) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> VINCOLI NON INDENNIZZABILI --> PAESISTICO-AMBIENTALE

202) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REGIONI/PROVINCE --> ABRUZZO

203) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA

204) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> CONDIZIONI

205) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> DISCREZIONALITÀ

206) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> IDENTITÀ DEI VINCOLI

207) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> MOTIVAZIONE

208) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> MOTIVAZIONE --> IN CASO DI IMMEDIATA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

209) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> MOTIVAZIONE --> IRRILEVANZA MODALITÀ ASSOLVIMENTO

210) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> MOTIVAZIONE --> NEL CASO DI IDENTITÀ DEL VINCOLO

211) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> MOTIVAZIONE --> PIANO DI RECUPERO

212) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> PROCEDIMENTO

213) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> STANDARD, SODDISFACIMENTO

214) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI

215) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI

216) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> AGRICOLO

217) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> AGRICOLO --> LIMITAZIONI ALLO SFRUTTAMENTO AGRICOLO

218) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE

219) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

220) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ATTREZZATURE PUBBLICHE

221) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ATTREZZATURE SANITARIE

222) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> DA ZONIZZAZIONE

223) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> EDILIZIA SCOLASTICA

224) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> INDICE EDIFICATORIO ESIGUO

225) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> LIMITI AGLI INTERVENTI AMMESSI

226) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> PAESISTICO-AMBIENTALE

227) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> PARCHEGGIO

228) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> PARCO

229) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> RILEVANZA NELLA STIMA

230) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> SERVIZI DELLA RESIDENZA

231) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> STORICO, ARCHEOLOGICO, ARTISTICO

232) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> STRUTTURA ALBERGHIERA

233) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> VERDE PRIVATO

234) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> VERDE PUBBLICO

235) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

236) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> VIABILITÀ

237) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ZONA FERROVIARIA

238) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ZTO --> ZONA C

239) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ZTO --> ZONA D

240) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ZTO --> ZONA F

241) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI O ESPROPRIATIVI --> PARCHEGGIO

242) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI O ESPROPRIATIVI --> VERDE PUBBLICO

243) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI O ESPROPRIATIVI --> VIABILITÀ

244) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI O ESPROPRIATIVI --> ZTO --> ZONA F --> PLURALITÀ DI DESTINAZIONI

245) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> DISTINZIONE

246) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI

247) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> APPOSIZIONE

248) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> APPOSIZIONE --> MOTIVAZIONE

249) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> APPOSIZIONE --> NEL CASO DI PREESISTENTE VINCOLO PROMISCUO

250) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> APPOSIZIONE --> PERFEZIONAMENTO

251) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> ATTREZZATURE PUBBLICHE

252) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> DA LOCALIZZAZIONE LENTICOLARE

253) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> EDILIZIA MILITARE E CARCERARIA

254) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> EDILIZIA SCOLASTICA

255) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> IRRILEVANZA NELLA STIMA

256) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> NOZIONE

257) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE

258) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> PARCHEGGIO

259) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> UTILIZZO PUBBLICO

260) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VERDE PRIVATO --> ART. 25 LEGGE URBANISTICA

261) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VERDE PUBBLICO

262) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

263) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VIABILITÀ

264) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VIABILITÀ --> VARIANTE RICOGNITORIA

265) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VOLUMETRIE --> VARIAZIONI

266) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> ZTO --> ZONA F

267) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> LOCALIZZAZIONE E ZONIZZAZIONE

268) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> QUALITÀ SOGGETTIVA DEI PROPRIETARI

269) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> SOSTANZIALMENTE ESPROPRIATIVI

270) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PARTICOLARI --> PAESAGGISTICO --> COMPETENZA

271) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PARTICOLARI --> PAESAGGISTICO --> COMPLESSO DI BENI

272) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PARTICOLARI --> PAESAGGISTICO --> EX LEGE

273) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PARTICOLARI --> PAESAGGISTICO --> FATTORI OSTATIVI

274) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PARTICOLARI --> PAESAGGISTICO --> NON NECESSITÀ

275) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PARTICOLARI --> STORICO, ARCHEOLOGICO, ARTISTICO

276) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PARTICOLARI --> STORICO, ARCHEOLOGICO, ARTISTICO --> INDIVIDUAZIONE DEI BENI

277) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PARTICOLARI --> STORICO, ARCHEOLOGICO, ARTISTICO --> VINCOLO INDIRETTO --> EFFICACIA

278) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROCEDIMENTALI O STRUMENTALI

279) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROCEDIMENTALI O STRUMENTALI --> DECADENZA, EFFETTI

280) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROCEDIMENTALI O STRUMENTALI --> DECADENZA, EFFETTI --> RISPANDERSI FACOLTÀ PRIVATI

281) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROCEDIMENTALI O STRUMENTALI --> DECADONO

282) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROCEDIMENTALI O STRUMENTALI --> DECADONO E NON DECADONO

283) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROCEDIMENTALI O STRUMENTALI --> EDIFICABILITÀ

284) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROCEDIMENTALI O STRUMENTALI --> NON DECADONO

285) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI

286) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

287) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO

288) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> DECADENZA

289) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> EDILIZIA SCOLASTICA

290) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> INDENNIZZABILITÀ

291) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> NATURA

292) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> PARCHEGGIO

293) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> PARCHI GIOCHI SPORT

294) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI -->
TIPOLOGIA DI INTERVENTI PRIVATI

295) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI -->
VERDE AGRICOLO

296) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI -->
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

297) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI -->
ZTO --> ZONA F

n°2 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA

TAR LIGURIA, SEZIONE I n. 10863 del 16/12/2010 - Relatore: Angelo Vitali - Presidente: Santo Balba

Sintesi: Ogni attività edilizia, ancorché non soggetta a permesso di costruire o ad altro titolo abilitativo, postula indefettibilmente la conformità con le previsioni della strumentazione urbanistico-territoriale e del vigente regolamento edilizio.

Estratto: «Nel merito il ricorso è fondato, sotto l'assorbente profilo, dedotto con il terzo motivo di ricorso, concernente la violazione dell'art. 7. 3 delle N. T. A. del P. U. C. . Giova premettere che - come implicitamente riconosciuto anche dal controinteressato (che ha presentato apposita D. I. A.) - la realizzazione del manufatto in questione integra certamente un intervento edilizio di trasformazione del territorio. Ciò posto, risulta influente la esatta individuazione del titolo edilizio necessario (potendo l'intervento essere qualificato – alternativamente - come nuova costruzione o come manutenzione straordinaria ex art. 7 comma 3 L. R. n. 16/2008). Difatti, anche qualora fosse qualificabile – come dedotto dal controinteressato - come un intervento di manutenzione straordinaria soggetto a semplice D. I. A., esso sarebbe nondimeno assoggettato al rispetto della normativa posta dal P. U. C. in tema di distanze. E' noto, infatti, che ogni attività edilizia, ancorché non soggetta a permesso di costruire o ad altro titolo abilitativo, postula indefettibilmente la conformità con le previsioni della strumentazione urbanistico-territoriale e del vigente regolamento edilizio (cfr. gli artt. 21 comma 1 e 23 comma 1 L. R. 6. 6. 2008, n. 16, rispettivamente in tema di attività edilizia libera e soggetta a D. I. A. obbligatoria). L'art. 7. 3 delle N. T. A. del P. U. C. (doc. 11 delle produzioni 22. 10. 2010 di parte ricorrente) fissa in cinque metri la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà, e precisa che non sono considerati per il computo delle distanze "i muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia altezza superiore a m. 2, 00". Orbene, la barriera in questione, essendo stabilmente infissa al suolo e di altezza di gran lunga superiore a m. 2, ricade certamente nello specchio applicativo della disposizione, a nulla rilevando che essa non generi volumetria e che costituisca pertinenza dell'impianto di autolavaggio (circostanze rilevanti soltanto al fine dell'individuazione del titolo edilizio necessario). Donde la fondatezza del ricorso.»

n°3 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> CONFORMITÀ URBANISTICA ED ESPROPRIAZIONE --> CONFORMITÀ URBANISTICA E VINCOLI ESPROPRIATIVI --> ASSERVIMENTI

TAR PUGLIA, SEZIONE I BARI n. 506 del 18/02/2010 - Relatore: Corrado Allegretta - Presidente: Corrado Allegretta

Sintesi: Il progetto di allocazione di condotta di distribuzione del gas metano comportante l'asservimento di aree di proprietà privata, deve essere approvato ai sensi dell'art. 1 comma 5 L. n. 1/1978 (applicabile razione temporis), qualora tale posizionamento riguardi area interessata da vincolo decaduto (nel caso di specie destinazione a viabilità); ciò in quanto in suddetta ipotesi l'intervento deve ritenersi non conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Estratto: «Il ricorso è fondato. Precede, sotto il profilo logico-giuridico, l'esame della censura diretta contro la deliberazione n. 191 in data 29. 10. 1996 della Giunta, con la quale il Comune di Monopoli, ai fini della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e della indifferibilità ed urgenza dei relativi lavori, ha provveduto ai sensi degli artt. 1 e segg. della L. 3 gennaio 1978 n. 1 a nuova approvazione del progetto di allocazione della condotta di cui si tratta da realizzare mediante imposizione di servitù coattiva sui suoli di proprietà della ricorrente. Si mette in rilievo la circostanza che i vincoli di inedificabilità e preordinati all'esproprio, di cui alla destinazione a viabilità di p. r. g. imposta dalla variante generale del 1977 (approvata con D. P. G. R. n. 722 del 24. 3. 1977) sui suoli interessati, dovevano ormai ritenersi decaduti per decorrenza del termine quinquennale di cui all'art. 2, della L. 19 novembre 1968 n. 1187; cosicché nella rinnovata approvazione del progetto esecutivo dell'opera suddetta avrebbe dovuto seguirsi la procedura di cui all'art. 1, co. 5, L. n. 1/78, che invece è stata omessa. La censura dev'essere accolta. Parte dei suoli interessati dalla posa della condotta in questione e sui quali viene imposta con i provvedimenti impugnati la servitù coattiva ricadono in area destinata in piano regolatore a viabilità e rispetto stradale. Si tratta di vincolo che incide sul godimento del bene in modo tale da svuotare di contenuto il diritto di proprietà in vista della realizzazione dell'opera stradale e, successivamente, per tutta la durata della stessa. Esso, pertanto, non può gravare a tempo indefinito ed è soggetto alla

decadenza sancita dal citato art. 2 della L. n. 1187 del 1968. Nella specie, tale decadenza si era già realizzata alla data di approvazione del progetto in argomento, che, quindi, deve ritenersi non conforme alla disciplina urbanistica vigente. Esso, pertanto, avrebbe dovuto essere approvato con il procedimento di variante disciplinato dal comma 5 dell'art. 1 L. n. 1 del 1978, invocata dalla ricorrente. Procedimento che, nel caso in esame, non risulta essere stato seguito. L'acclarata illegittimità della dichiarazione di pubblica utilità vizia il successivo decreto impositivo della servitù.»

n°4 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> NECESSITÀ --> ASSERVIMENTI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 8023 del 11/11/2010 - Relatore: Armando Pozzi - Presidente: Gaetano Trotta

Sintesi: Anche in materia di impianti elettrici trova applicazione la regola non della separatezza e dell'autonomia, ma quella di correlazione e connessione tra strumenti urbanistici e localizzazione di singoli impianti di interesse generale, in base al quale questi ultimi debbono normalmente ubicarsi in conformità alle previsioni urbanistiche di piano.

Estratto: «3 - Sottolinea, al riguardo, parte appellante, che il provvedimento regionale di autorizzazione definitiva scaturisce all'esito dell'articolato procedimento disciplinato dagli artt. 113 e seguenti del citato Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, emanato con il R. D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e, quindi, dopo che erano stati acquisiti tutti i consensi e nulla-osta da parte degli Enti interessati, tra cui i Comuni; quel provvedimento, dunque, localizzava l'impianto autorizzato in modo autonomo ed anche a prescindere rispetto alle previsioni urbanistiche del PRG, costituendo la localizzazione il frutto di autonome scelte tecnico – discrezionali in merito all'ubicazione e alle caratteristiche dell'opera elettrica da realizzare. 4 - Al riguardo delle esposte argomentazioni è da osservarsi quanto segue. Nessuna disposizione, di quelle indicate dall'appellante ENEL (artt. 113 e seg.) del ricordato T. U. sulle acque e impianti elettrici, disciplina i rapporti tra localizzazione delle aree su cui insediare gli impianti e le previsioni degli strumenti urbanistici generali (d'altra parte la legge urbanistica è del 1942, cioè di quasi dieci anni più tardi). Ugualmente a dirsi per le previsioni del D. P. R. 24-7-1977, n. 616, di attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1975, n. 382. Il citato decreto fissa solo il riparto di competenze fra Stato e Regioni nella varie materie, rimettendo allo Stato (art. 88, comma 1, n. 4) le funzioni amministrative inerenti le opere concernenti le linee elettriche relative agli impianti elettrici superiori a 150 mila volts. Nel predetto decreto delegato si rinvencono (rectius: si rinvenivano, stante la loro intervenuta abrogazione), semmai, indicazioni di segno diametralmente opposto alla tesi dell'appellante, come quelle contenute nell'articolo 81, per cui “ Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la regione interessata “. Solo ove la progettazione delle opere comporti scelte di un tracciato difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, occorre(va) trovare l'intesa con le regioni interessate, sentiti preventivamente gli enti locali nel cui territorio erano previsti gli interventi, in mancanza della quale occorreva un procedimento rafforzato dalla delibera del Consiglio dei Ministri culminante addirittura in un decreto del Capo dello Stato. 5 - Il principio di autonomia del potere determinativo delle localizzazioni degli impianti elettrici rispetto alle previsioni di PRG, ripetutamente invocato nell'atto d'appello sino all'affermazione che l'autorizzazione regionale alla costruzione assorbirebbe in sé le scelte urbanistiche fatte dal comune, non trova neppure conforto nelle previsioni dell'articolo 1 della legge n. 1/1978, concernente l'accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche (anch'esso ormai abrogato dal nuovo TU sulle espropriazioni: art. 58, D. P. R. 8 giugno 2001, n. 327), il quale dispone(va) che “ Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione dei progetti preliminari di lavori pubblici da parte del consiglio comunale, e dei conseguenti progetti definitivi ed esecutivi di lavori pubblici da parte della Giunta comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti sempre che ciò non determini modifiche al dimensionamento o alla localizzazione delle aree per specifiche tipologie di servizi alla popolazione, regolamentate con standard urbanistici minimi da norme nazionali o regionali “. Inoltre, sempre secondo la stessa norma “ Nel caso in cui le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del progetto preliminare e la deliberazione della giunta comunale di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo

costituiscono adozione di variante degli strumenti stessi, non necessitano di autorizzazione regionale preventiva e vengono approvate con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962, n. 167 “ 6 - Le citate disposizioni della legge del 1978 trovano eco e correlazione nella disciplina settoriale riguardante gli impianti elettrici, come, fra le tante, l'allegato IV del d. p. c. m. 27/12/1988, il cui art. 12 stabilisce che "il provvedimento di localizzazione di cui all'art. 11, emesso dal Ministro dell'Industria, ha effetto di variante del piano regolatore comunale “ (cfr., sul punto: Con. St., sez. VI, 30 gennaio 2004, n. 316). Dalle citate disposizioni si conferma, quindi, il principio di tendenziale preordinazione delle previsioni di PRG rispetto alla localizzazione delle oo. pp., per scalzare il quale occorre apposita deliberazione dello stesso ente locale o di altra Autorità amministrativa, che vale come variante al PRG, cioè come determinazione comunque correlata alle previsioni di piano regolatore. 7 - Nella presente controversia vale, pertanto, la regola non della separatezza e dell' autonomia, come prospettata dall'appellante ENEL ma quella di correlazione e connessione tra strumenti urbanistici e localizzazione di singoli impianti di interesse generale, in base al quale questi ultimi debbono - contrariamente a quanto sostenuto da ENEL - normalmente ubicarsi in conformità alle previsioni urbanistiche di piano: così, ad esempio, nel caso di impianti di smaltimento rifiuti (Cons. St., sez. V, 16 giugno 2009, n. 3853).»

TAR ABRUZZO, SEZIONE PESCARA n. 1180 del 21/10/2010 - Relatore: Michele Eliantonio - Presidente: Umberto Zuballi

Sintesi: In ipotesi di asservimento di aree private per la realizzazione (nel caso di specie) di condotta fognaria, non occorre una specifica modifica delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, qualora sulla base delle prescrizioni legislative (nel caso di specie L. R. Abruzzo 23 settembre 1998, n. 89), l'opera non necessiti di conformità urbanistica; si rende viceversa necessario approvare il relativo progetto, imporre il vincolo preordinato all'imposizione coattiva della servitù e dichiarare la pubblica utilità dell'opera.

Estratto: «Come è noto e come è stato puntualmente indicato nell'atto deliberativo impugnato, l'art. 2, comma 1, lett. a), della L. R. Abruzzo 23 settembre 1998, n. 89, recante disposizioni in forma coordinata della materia della determinazione dei contributi di concessione edilizia, ha ricompreso le reti fognanti e gli impianti di depurazione tra le opere di urbanizzazione primaria. Il terzo comma di tale articolo ha in merito testualmente disposto che “la realizzazione delle reti e dei relativi accessori di impianti pubblici o di pubblico interesse, destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas ed allo smaltimento dei liquami così come alla lett. a) del primo comma del presente articolo, dovunque previste, non necessitano di conformità urbanistica e le stesse risultano assimilate alle opere di cui all'art. 2, comma 60, p. to 7, lett. f) della legge n. 662 del 1996 e, come tali, assoggettate alle procedure di cui al p. to 11 del medesimo art. 2, comma 60 della richiamata legge n. 662 del 1996”. Il successivo quarto comma della stessa legge ha poi ulteriormente previsto che “in attuazione delle disposizioni di cui al comma precedente, le normative degli strumenti urbanistici comunali, ancorché vigenti, si intendono modificate senza ulteriori provvedimenti”, con esclusione delle opere da realizzare su terreni di natura civica (relativamente alle quali, invero, aveva avuto modo di pronunciarsi la Corte costituzionale, con la sentenza 21 novembre 1997, n. 345, in ordine ad analoga e precedente legge regionale 27 aprile 1996 n. 23, di disciplina degli impianti pubblici o di pubblico interesse). In base cioè a tale normativa regionale, che ha modificato automaticamente tutti gli strumenti urbanistici vigenti, la realizzazione delle reti e dei relativi accessori di impianti pubblici o di pubblico interesse, destinate, tra l'altro, allo smaltimento dei liquami (come nel caso di specie) “non necessitano di conformità urbanistica”; il che, ad avviso del Collegio, sta a significare che per realizzare tali opere non occorre una specifica modifica delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. Ciò posto, deve ritenersi che tale norma legittimava il Comune a realizzare l'opera pubblica in questione anche sull'area della ricorrente, avente destinazione agricola, senza introdurre una specifica modifica dello strumento urbanistico. Con riferimento a tale considerazione sembra evidente la mancata di pregio di quelle censure con le quali l'istante si è nella sostanza lamentata della non conformità dell'opera con la previsioni di piano e della non corretta variazione dello strumento urbanistico; in realtà, come già detto, tale strumento non avrebbe dovuto essere variato, ma avrebbe dovuto, ben diversamente, essere approvato il relativo progetto, essere imposto sulle aree interessate dalla realizzazione dell'opera il vincolo preordinato all'imposizione coattiva della servitù ed essere dichiarata la pubblica utilità dell'opera. In effetti, da un'attenta lettura degli atti impugnati si rileva che tale attività è stata posta in essere dal Comune, il quale, dopo avere con nota 14 giugno 2005, n. 10406, dato comunicazione all'attuale ricorrente dell'avvio della procedura espropriativa per l'esecuzione dei predetti lavori di ammodernamento della rete fognante, con l'impugnata deliberazione 8 agosto 2005, n. 39, ha, nella sostanza,

approvato il progetto definitivo - esecutivo (materialmente redatto dal Direttore generale dell'ACA) della rete fognaria in questione ed ha imposto sulle aree interessate dalla realizzazione dell'opera il vincolo preordinato all'esproprio. Tale approvazione del progetto ha determinato, poi, in base al disposto dell'art. 12 del D. P. R. 8 giugno 2001, n. 327, anche l'implicita dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, che era destinata a soddisfare di certo un interesse pubblico (in quanto gli alloggi realizzati nell'area PEEP in località Villanova - come si rileva agevolmente dagli atti di causa - pur essendo da tempo ultimati, non potevano essere abitati perché privi di un'adeguata rete fognante).»

n°5 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDILIZIA RESIDENZIALE

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n. 1997 del 17/12/2010 - Relatore: Davide Soricelli - Presidente: Francesco Corsaro

Sintesi: La localizzazione di un intervento di edilizia residenziale su un suolo destinato a “verde pubblico attrezzato” richiede una variante (eventualmente anche la variante semplificata prevista dal D. P. R. 8 giugno 2001, n. 327).

Estratto: «3. 2. Più radicalmente la delibera impugnata è illegittima in quanto localizza sul suolo dei ricorrenti un'opera che è incompatibile con la sua destinazione urbanistica. E infatti il suolo in questione è incontestabilmente destinato a “verde pubblico attrezzato” dal piano particolareggiato citato in fatto e approvato nel 1984. Di conseguenza la localizzazione su tale suolo di un intervento di edilizia residenziale richiedeva una variante (eventualmente la cd. variante semplificata prevista dal D. P. R. 8 giugno 2001, n. 327).»

n°6 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

TAR CALABRIA, SEZIONE II CATANZARO n. 1435 del 02/07/2010 - Relatore: Daniele Burzichelli - Presidente: Vincenzo Fiorentino

Sintesi: Le stazioni radio-base, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono compatibili con la destinazione agricola dell'area.

Estratto: «4. Ad avviso il ricorso è infondato, potendo quindi prescindere dall'esame dell'eccezione di inammissibilità del gravame sollevata dall'Amministrazione resistente. E' vero, infatti, che: a) i lavori in questione erano stati completamente realizzati, risultando quindi, ininfluente la successiva variazione dello strumento urbanistico generale; b) le opere di urbanizzazione primaria, in cui sono incluse le stazioni radio base, sono compatibili con la destinazione agricola dell'area (per tutte, cfr. Tar Bari, II, n. 667 del 29 ottobre 1998 e Tar Milano, I, n. 3499 del 25 ottobre 1999); c) il Comune non può compiere, in sede urbanistica ed edilizia, valutazioni che esulano dalla sua competenza e che spettano ad altre Amministrazioni (come, nella specie, ai sensi della legge n. 36/2001, dell'art. 102 del d. p. r. n. 616/1977, dell'art. 4 della legge n. 833/1978, dell'art. 1 della legge n. 59/1997, dell'art. 83 del d. lgs. n. 112/1998, dell'art. 1, comma 15, della legge n. 249/1997 e del d. m. n. 381/1998); d) la competente A. S. L. aveva già espresso favorevole sull'impianto di cui si tratta; e) l'art. 2-bis del d. l. n. 115/1997 è norma di previsione, inapplicabile in difetto - come nella specie - di apposita normativa regionale, di talché il progetto della stazione non doveva essere sottoposto a valutazione di impatto ambientale. Tuttavia, come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza amministrativa e penale (per tutte, cfr. Cons. St., VI, n. 5502/2003 e Cass. Pen., III, n. 19795/2003), ove il mutamento e l'alterazione abbiano un qualche rilievo ambientale ed estetico, o anche solo funzionale, e dunque anche quando si tratti della realizzazione di una antenna destinata a stazione radio, occorre il rilascio del titolo concessorio, necessario per ogni attività che comporti la trasformazione del territorio attraverso l'esecuzione di opere comunque attinenti agli aspetti urbanistici ed edilizi.»

n°7 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> METANODOTTI

TAR PUGLIA, SEZIONE I BARI n. 892 del 11/03/2010 - Relatore: Doris Durante - Presidente: Corrado Allegretta

Sintesi: La localizzazione di un metanodotto interrato è compatibile con la destinazione F3 per quanto attiene la possibilità di realizzare alberature e nuove piantumazioni, di installare attrezzature sportive, di allenamento o per lo svago, oppure giochi per i bambini.

Estratto: «Sostengono i ricorrenti che i provvedimenti impugnati avrebbero inciso sul diritto di proprietà determinando una sostanziale inutilizzabilità dei terreni data l'impossibilità di realizzare le volumetrie consentite secondo l'indice di fabbricabilità pari a 0,05 mc/mq previsto dal piano regolatore generale per l'area interessata avente destinazione F3 "Parco Urbano" e, per altro verso, che non si sarebbe tenuto conto delle proposte di variante al tracciato indicate dagli stessi ricorrenti e che avrebbero consentito di meglio contemperare l'interesse pubblico alla realizzazione della nuova rete di gasdotto e quello privato alla conservazione di una parziale utilità del fondo. Deve al riguardo osservarsi che il fondo interessato dalle opere ricade in un'area destinata a "Parco Urbano" la cui edificabilità è limitata dalla suddetta destinazione di piano. Peraltro, il metanodotto, con le condotte interrate nel sottosuolo non sottrae indice di edificabilità e dunque volumetria ed è compatibile con la destinazione F3 per quanto attiene la possibilità di realizzare alberature e nuove piantumazioni, di installare attrezzature sportive, di allenamento o per lo svago, oppure giochi per i bambini.»

n°8 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA

TAR TOSCANA, SEZIONE III n. 557 del 26/02/2010 - Relatore: Gianluca Bellucci - Presidente: Angela Radesi

Sintesi: L'installazione di box per ufficio in zona agricola modificano stabilmente, e non per un uso momentaneo o occasionale, l'assetto del territorio, per cui la valutazione della compatibilità rispetto alla destinazione di zona ed ai vincoli esistenti deve essere condotta secondo i consueti parametri riguardanti le opere edilizie che richiedono il rilascio del permesso di costruire.

Estratto: «Con le prime tre censure dedotte con il ricorso introduttivo, i ricorrenti sostengono che i manufatti de quibus, contrariamente a quanto ritenuto dal Comune, sono stati installati prima del 31/3/2003, e che gli stessi sono privi di rilevanza edilizia ed urbanistica e costituiscono una pertinenza del parcheggio su cui ricadono e comunque sono volumi tecnici; precisano che il vincolo paesaggistico non preclude il condono stante il rinvio, operato dall'art. 2, comma 5, lettera c, della L. R. n. 53/2004, all'art. 32 della legge n. 47/1985, e che il vincolo autostradale può trovare deroga all'esito di apposita valutazione. I predetti motivi non sono condivisibili. Il Collegio osserva che la documentazione depositata in giudizio (fattura, comunicazione dell'Enel, ecc.), la quale, nelle intenzioni dei ricorrenti, dimostrerebbe che i box installati risalgono a prima del 31 marzo 2003, non costituisce univoco supporto probatorio (Cons. Stato, IV, 24/12/2008, n. 6548). Peraltro la documentazione stessa non è stata a suo tempo inoltrata al Comune, con la conseguenza che la parte istante non ha messo in condizione l'ente di vagliare, ai fini dell'istruttoria della pratica edilizia, tutte le circostanze asseritamente indicative della data di ultimazione dell'intervento abusivo. Inoltre, anche prescindendo da tale considerazione appare sufficiente a legittimare il contestato diniego la riscontrata difformità dalla destinazione urbanistica abbinata al fatto che i box sono stati installati in area sottoposta a vincolo paesaggistico. Infatti ai sensi dell'art. 32, comma 27 lettera d, del d. l. n. 269/2003, convertito nella legge n. 326/2006, non è suscettibile di condono edilizio l'opera, realizzata senza titolo, non conforme alle norme urbanistiche e, al tempo stesso, ricadente in zona soggetta a vincolo imposto sulla base di legge statale o regionale a tutela dell'ambiente o del paesaggio. In senso analogo si pone l'art. 2 della L. R. n. 53/2004, il quale al comma 6 precisa che solo la conformità allo strumento urbanistico giustifica l'acquisizione in sanatoria del parere ex art. 32 della legge n. 47/1985 per i manufatti abusivi realizzati in zona di interesse paesaggistico. Né può obiettarsi che i box installati sono privi di rilevanza edilizia. E' sufficiente al riguardo osservare che, trattandosi di manufatti che modificano stabilmente, e non per un uso momentaneo o occasionale, l'assetto del territorio (territorio peraltro avente vocazione agricola, e quindi non omogenea né rispetto ad un parcheggio privato per

uso aziendale, né rispetto a box estranei a scopi agricoli), la valutazione della compatibilità rispetto alla destinazione di zona ed ai vincoli esistenti deve essere condotta secondo i consueti parametri riguardanti le opere edilizie che richiedono il rilascio del permesso di costruire.»

n°9 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI

TAR MOLISE n. 261 del 07/07/2010 - Relatore: Orazio Ciliberti - Presidente: Goffredo Zaccardi

Sintesi: Gli impianti eolici possono essere realizzati persino in zone caratterizzate da indici plano-volumetrici molto bassi, quali sono le zone agricole.

Estratto: «I ricorrenti deducono l'illegittimità dell'atto di assenso edilizio, in quanto la stazione elettrica sarebbe incompatibile con le previsioni delle norme tecniche di attuazione del Piano insediamenti produttivi, a tenore delle quali nell'area dell'intervento è consentita soltanto l'ubicazione di attività artigianali e commerciali (vale a dire di attività non industriali), che peraltro non siano rumorose e siano innocue (cioè non inquinanti e non pericolose, come meglio precisato dall'art. 1 delle citate n. t. a.). Ciò, anche in considerazione del fatto che l'intervento assentito supererebbe i limiti di superficie edificabile e di altezza, nonché l'indice di fabbricabilità fondiaria e le distanze minime dal confine, dalla sede stradale e dalla recinzione. Inoltre, l'intervento, a dire dei ricorrenti, non rispetterebbe gli standards per parcheggi e spazi pubblici. Dette censure sono inattendibili, in quanto generiche. Contrariamente a quanto asserito dai ricorrenti, le attività previste nella stazione elettrica non hanno natura industriale, ma sono attività meramente strumentali rispetto alla produzione di energia elettrica e, pertanto compatibili – almeno in astratto - con un'area di insediamenti destinata a servizi. Non è provato che le attività svolte dall'impianto assentito siano rumorose, o pericolose, ovvero incompatibili con le attività artigianali e commerciali della zona. Neppure è fornita prova (o principio di prova) del fatto che il progetto sia in contrasto con i limiti e gli standards della pianificazione di area. Viceversa, dalla relazione tecnico-descrittiva della stazione elettrica si evince che l'edificio in muratura ha un'altezza fuori terra di 3 metri, una lunghezza di 21 metri e una larghezza di 4, 6 metri, per una superficie coperta di 97 metri quadrati e una volumetria di 290 metri cubi. Si tratta, dunque, di un piccolo edificio, poco ingombrante. I trasformatori, i sistemi di protezione e di controllo e tutti gli impianti occupano una superficie di 1500 metri quadrati. Alcuni impianti sono interrati, altri hanno altezza modesta, che li rende poco visibili dall'esterno e di scarso impatto sul paesaggio. I campi elettromagnetici periferici hanno valori bassi, la qual cosa se non consente di escludere la pericolosità per quanti vivono e operano all'esterno dell'area della stazione elettrica, quantomeno pone a carico dei deducenti un onere di prova circa la pericolosità delle emissioni, onere che – nel caso di specie – non risulta essere stato assolto. Nella stazione non sono installate apparecchiature sorgenti di rumore permanente e le emissioni sonore sono comunque compatibili con la normativa sull'inquinamento acustico. Peraltro, le norme tecniche di attuazione del Piano di insediamenti produttivi consentono la realizzazione di centrali termiche a servizio delle attività produttive in tutte le aree del P. i. p., la qual cosa induce a ritenere che la tipologia di intervento sia compatibile, in via astratta, con la destinazione di area e l'intervento, comunque, non comporti uno stravolgimento della pianificazione di area. Contrariamente a quanto dedotto dai ricorrenti, la cessione del lotto 4/A alla società Enel Green Power risulta autorizzata, a suo tempo, dal Comune, precisamente con la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 20. 10. 2008 (tardivamente impugnata dai ricorrenti). I ricorrenti impugnano – con i motivi aggiunti - l'autorizzazione unica regionale, ma le loro deduzioni non considerano che l'art. 12 del D. Lgs. n. 387/2003 qualifica le opere per la realizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili come di pubblica utilità, indifferibili e urgenti, disponendo che esse siano soggette ad autorizzazione unica regionale, rilasciata dalla Regione nel rispetto della normativa di tutela dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico e artistico (cfr. : Cons. Stato V, 11. 12. 2007 n. 6388). La localizzazione di un impianto eolico non richiede la destinazione industriale dell'area e non incontra preclusioni nelle destinazioni urbanistiche, salvo che non si tratti di impianti ad alto impatto ambientale o paesaggistico. Gli impianti eolici possono essere realizzati, invero, persino in zone caratterizzate da indici plano-volumetrici molto bassi, quali sono le zone agricole. A voler valutare dai pareri e dagli atti di assenso forniti dalle diverse autorità competenti e confluiti nella conferenza di servizi regionale, l'impianto in argomento non presenta alcuna delle controindicazioni denunciate dai ricorrenti. Non vi è neppure violazione della normativa di cui all'art. 12 comma quarto del D. Lgs. n. 387/2003, in quanto detta normativa – concernente il ripristino dello stato dei luoghi, a seguito dell'eventuale dismissione dell'impianto eolico ed espressamente riferita alle torri

eoliche - sarebbe comunque applicabile, anche quando gli atti di assenso non la contemplassero espressamente.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE V NAPOLI n. 1479 del 16/03/2010 - Relatore: Vincenzo Cernese - Presidente: Antonio Onorato

Sintesi: In base all'art. 12 n. 7 D. L. vo 29 dicembre 2003, n. 387, gli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (quali i generatori eolici) possono legittimamente essere ubicati anche in zone classificate agricole dallo strumento urbanistico vigente nel Comune.

Estratto: «20. Nella dodicesima censura è dedotta la violazione art. 3 L. n. 241/1990 per difetto di motivazione e violazione del Piano Regolatore Generale, atteso che, alla stregua delle previsioni di quest'ultimo, la zona in cui ricadrebbe l'area di proprietà dei ricorrenti avrebbe destinazione agricola e, come tale, inidonea ad ospitare l'impianto eolico, e prevederebbe la possibilità di innalzare corpi edilizi non superiori a 7, 50 metri di altezza. L'argomento è privo di pregio, in quanto, come riconosciuto dai medesimi ricorrenti, l'art. 12 del D. L. vo n. 387/2003, al comma 7, prevede che "Gli impianti di produzione di energia, di cui all'art. 2, comma 1, lettere b) e c), possono essere ubicati in zone classificate agricole dai vigenti piani urbanistici». Secondo la giurisprudenza: «In base all'art. 12 n. 7 D. L. vo 29 dicembre 2003, n. 387, gli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (quali i generatori eolici) possono legittimamente essere ubicati anche in zone classificate agricole dallo strumento urbanistico vigente nel Comune» (T. A. R. Abruzzo, Pescara, sez. I, 20 giugno 2009, n. 466); ed, ancora: «Nell'esercizio della propri discrezionalità in materia di governo del territorio i comuni possono certamente prevedere aree specificamente destinate ad impianti eolici mentre in mancanza di una simile previsione conformativa detti impianti possono essere localizzati, senza distinzioni (almeno, per quanto riguarda la valutazione di compatibilità urbanistica), in tutte le zone agricole» (T. A. R. Umbria, Perugia, 15 giugno 2007, n. 518). Ne consegue che l'autorizzazione unica produce, tra gli altri, anche l'effetto di variante urbanistica automatica, con possibilità di derogare anche ad eventuali limiti in tema di altezza previsti dallo strumento urbanistico generale.»

n°10 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> PIANO DI CAMPAGNA

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n. 4640 del 17/11/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Giuseppe Petruzzelli

Sintesi: La modifica del piano di campagna dell'edificio preesistente comporta come conseguenza una traslazione in alto della sagoma.

Estratto: «III. Nella parte finale del secondo motivo di ricorso il ricorrente deduce, peraltro, anche che, in fatto, non vi sarebbe la violazione della norma di piano individuata dal Comune, in quanto lo strumento urbanistico (ed in particolare l'art. 9, co. 2, delle n. t. a.) consentirebbe – a suo giudizio - slittamenti verso l'alto del piano di campagna. Si ritiene, peraltro, che la norma di piano citata non sia applicabile ad interventi di demolizione e ricostruzione che, a prescindere dalle specifiche disposizioni di piano, hanno - per loro natura - un vincolo coesistente costituito dal rispetto dell'ingombro planivolumetrico dell'edificio precedente che sostituiscono. La modifica del piano di campagna dell'edificio preesistente, infatti, comporta come conseguenza una traslazione in alto della sagoma. E vicende di traslazioni di sagoma o volumetria sono state ritenute dalla giurisprudenza incompatibili con i limiti della demolizione e ricostruzione (T. a. r. Lombardia, Milano, sez. II, n. 5268 del 02/12/2009: in caso di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, lo spostamento di volumetria non può ritenersi ammissibile in quanto incide sul requisito della identità di sagoma, superfici e volumi richiesto dall'art. 3 D. P. R. n. 380/2001; Tar Toscana, sez. III, n. 639 del 17 aprile 2007: non è riconducibile alla nozione di ristrutturazione l'intervento consistente nella totale demolizione del manufatto preesistente, con alterazione e variazione della quota di imposta e del piano di campagna rispetto allo stato originario, traslazione della volumetria, modifica della sagoma e aumento dell'altezza). Non potendosi ritenere che una norma di piano abbia inciso sui limiti massimi di estensione di una tipologia di intervento edilizio prevista direttamente dalla legge (T. a. r. Lombardia, Milano, sez. II, n. 4929 del 27/10/2009 ricorda, in altra fattispecie, che le definizioni legislative degli interventi edilizi, qualificando in via generale la tipologia dei

singoli interventi, prevalgono sulle norme locali), deve concludersi nel senso che una norma quale l'art. 9, co. 2, delle n. t. a. di Polpenazze, che consente la modifica del piano di campagna, non possa essere applicata ad interventi di demolizione e ricostruzione quale quello intrapreso dal ricorrente.»

TRIBUNALE DI L'AQUILA, SEZIONE PENALE del 06/08/2010 - Parti: imputato: La. En.

Sintesi: Per misurare l'altezza del manufatto fuori terra non vi è bisogno di aspettare la fine dei lavori e un eventuale interrimento.

Estratto: «Altro profilo che rendeva l'opera non autorizzabile è quello relativo all'altezza della stessa, che dalle misurazioni risulta quantomeno di 3 metri e 26 centimetri. La difesa ha tentato di ricondurre l'altezza del manufatto sotto i due metri e mezzo, ma si devono ritenere valide le conclusioni peritali. Ciò sia perché il falso solaio sembra solo un artificio per abbassare l'altezza interna di 10 centimetri; ma soprattutto perché nel misurare l'altezza del manufatto fuori terra non vi è bisogno, come invece sostiene la difesa, di aspettare la fine dei lavori e un eventuale interrimento. Difatti, il concetto di partenza da cui misurare l'altezza del manufatto è costituito dal livello del piano di campagna prima dell'inizio dei lavori. E ciò è ovvio: se la disposizione in questione nasce per tutelare i vicini dalla creazione di un manufatto eccessivamente alto, che tolga luce e veduta, è chiaro che i due metri e mezzo non possono ad esempio essere ritenuti non superati se il manufatto fuori terra si alza solo per 2 metri e 40, ma sotto di esso vi è stata la sopraelevazione del piano di terra di altri 2 metri, perché così il livello di altezza rispetto al piano preesistente, e quindi rispetto al confinante, è di oltre 4 metri. Per cui, è chiaro che l'opera in questione non poteva essere autorizzata per contrasto con lo strumento urbanistico comunale.»

Sintesi: Il concetto di partenza da cui misurare l'altezza del manufatto è costituito dal livello del piano di campagna prima dell'inizio dei lavori.

Estratto: «Altro profilo che rendeva l'opera non autorizzabile è quello relativo all'altezza della stessa, che dalle misurazioni risulta quantomeno di 3 metri e 26 centimetri. La difesa ha tentato di ricondurre l'altezza del manufatto sotto i due metri e mezzo, ma si devono ritenere valide le conclusioni peritali. Ciò sia perché il falso solaio sembra solo un artificio per abbassare l'altezza interna di 10 centimetri; ma soprattutto perché nel misurare l'altezza del manufatto fuori terra non vi è bisogno, come invece sostiene la difesa, di aspettare la fine dei lavori e un eventuale interrimento. Difatti, il concetto di partenza da cui misurare l'altezza del manufatto è costituito dal livello del piano di campagna prima dell'inizio dei lavori. E ciò è ovvio: se la disposizione in questione nasce per tutelare i vicini dalla creazione di un manufatto eccessivamente alto, che tolga luce e veduta, è chiaro che i due metri e mezzo non possono ad esempio essere ritenuti non superati se il manufatto fuori terra si alza solo per 2 metri e 40, ma sotto di esso vi è stata la sopraelevazione del piano di terra di altri 2 metri, perché così il livello di altezza rispetto al piano preesistente, e quindi rispetto al confinante, è di oltre 4 metri. Per cui, è chiaro che l'opera in questione non poteva essere autorizzata per contrasto con lo strumento urbanistico comunale.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n. 5007 del 21/06/2010 - Relatore: Luca Morbelli - Presidente: Santo Balba

Sintesi: Il costruttore non può stabilire a piacimento quello che è il piano terreno.

Estratto: «La tesi non può essere condivisa. E', infatti, da escludere che le scelte tecniche o commerciali del costruttore possano avere refluenza sulle norme giuridiche di cui sopra, pena l'elusione delle stesse. In altre parole non può il costruttore stabilire a piacimento quello che è il piano terreno e poi pretendere di ottenere l'applicazione della norma di favore. Quale che sia la scelta edilizia se il piano è posto ad una quota superiore ad un metro rispetto a quella dell'originario piano di campagna il piano non può considerarsi piano terreno con tutte le conseguenze del caso.»

n°11 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> REGOLE GEOMETRICHE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 8260 del 27/11/2010 - Relatore: Vito Carella - Presidente: Gaetano Trotta

Sintesi: Poiché per le opere in pendio il piano a livello di calpestio deve essere perfettamente orizzontale, la misura delle altezze relative ai singoli corpi di fabbrica va misurata per i vari punti del perimetro esterno della costruzione a sistemazione definitiva.

Estratto: «7. - In relazione al complessivo contesto fattuale in argomento, il Collegio è quindi dell'avviso -per il pieno rendimento dell'attività giurisdizionale ed in applicazione dell'art. 384 c. p. c. - di richiamare i principi di seguito riportati ai quali il Comune di Cupra Marittima deve uniformarsi nella concreta fattispecie in fase di controllo dei lavori di completamento della costruzione contestata. Come emerge dagli atti processuali, il punto fondamentale controverso è quello dell'altezza della struttura gradonata: risulta, da quanto sin qui complessivamente illustrato, che l'edificio non appare contrastare in modo radicale con le previsioni normative tecnico-edilizie ivi contenute, trattandosi di costruzione con due piani utili fuori terra, come prescritto dalla predetta norma tecnica, in disparte il discorso del piano seminterrato, la cui parte eccedente può essere valutata a sistemazione definitiva dell'area a contorno con riguardo al progetto assentito, al fine di calcolare il rapporto tra pareti interrato e pareti fuori terra e così determinare il numero dei piani fuori terra e l'altezza del relativo corpo di fabbrica: circostanza ritenuta giustamente dal giudice penale "minimale e neppure inequivoca". In breve, l'asserito terzo piano fuori terra (seminterrato) esiste o meno e l'altezza del corpo di fabbrica varia in funzione del rapporto tra pareti interrato e pareti fuori terra a sistemazione definitiva: si tratta -all'evidenza e a tutto concedere- di una difformità per consistenza comunque non radicale ed assolutamente non impeditiva, potendo in tali casi l'amministrazione comunale, nello spirito di leale collaborazione tra amministrazione ed amministrati, invitare l'interessato a modificare quei punti del progetto che siano di ostacolo al rilascio ovvero alla conservazione (che è la stessa cosa) della concessione (Cons. St., sez. V: 16. 3. 1997 n. 196; 3. 11. 1978 n. 1677; 22. 6. 1971 n. 600). Su questo punto, giova pertanto richiamare la consolidata giurisprudenza di questo Consiglio, secondo la quale: - "Nei casi in cui il Comune rilascia licenze di costruzione per edifici di altezza eccedente le misure massime consentite dagli strumenti urbanistici vigenti, l'eventuale annullamento in via amministrativa o giurisdizionale non deve investire le licenze stesse nella loro interezza, bensì solo per la parte irregolare del progetto" ed, inoltre, "l'Amministrazione, nell'annullare d'ufficio la licenza, deve adottare la soluzione che in concreto si palesa meno pregiudizievole per l'insieme delle esigenze da considerare, tenendo anche conto che alla realizzazione della situazione ha per lo meno concorso la stessa Amministrazione ed ispirandosi all'esigenza che il provvedimento non risulti incongruo o iniquo" (Cons. St., sez. V: 11 gennaio 1980, n. 2; 3 febbraio 1978, n. 150; 22 febbraio 1974, n. 191; 30 novembre 1973, n. 958); - "La misura repressiva in materia urbanistica presuppone una preventiva valutazione, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, dell'entità dell'abuso edilizio e, pertanto, essa può essere correttamente adottata soltanto quando siano state stabilite in via definitiva le modalità costruttive assentite dall'amministrazione, perché solo da quel momento può determinarsi, in via differenziale, l'entità dell'abuso sulla base di un raffronto tra l'attività edilizia, formalmente assentita (sia pure ex post) e l'attività edilizia in concreto realizzata" (C. G. A., 27 gennaio 1987, n. 2); - "L'incremento dell'altezza e del volume di un fabbricato, dovuta all'emersione fuori terra di volumi tecnici o di cubature accessorie, a seguito di una diversa ubicazione dell'edificio sul lotto, rispetto a quella in precedenza assentita, non comporta una variazione essenziale del progetto, posto che la normativa nazionale di cui all'art. 8 l. n. 47 del 1985 esclude espressamente volumi e cubature di tale natura dal computo del volume assentibile" (Cons. St., sez. V, 27 aprile 2006, n. 2363). Inoltre, va tenuto anche conto che, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 sulla edificabilità dei suoli, ed in modo non dissimile gli artt. 8, 20 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (salvo l'aggravamento delle sanzioni), si verifica la difformità totale di un manufatto allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione: diversa per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione; mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Cassazione penale, sez. III, 07 ottobre 1987), come al limite accade nella vicenda di causa. Invero, nella fattispecie, la norma tecnica consente la realizzazione di edificio a gradoni i cui singoli corpi di fabbrica a quote diverse non possono essere di altezza superiore all'altezza massima di 6, 50 ml a monte + 10% a valle: orbene, poiché per le opere in pendio il piano a livello di calpestio deve essere perfettamente orizzontale, la misura delle altezze relative ai singoli corpi di fabbrica va misurata per i vari punti del perimetro esterno della costruzione a sistemazione definitiva, per le ragioni anzidette secondo le previsioni di progetto, essendo stati assentiti scavi e reinterri dalla commissione edilizia senza osservazioni paesaggistiche da parte della provincia. In altri termini, riportando a composizione e nei giusti confini l'intera vicenda, a seguito delle sistemazioni definitive del contorno, da qualsiasi fronte "si

possa guardare” l’edificio gradonato, devono essere visibili soltanto due piani fuori terra, oltre il varco di accesso al piano parcheggi interrato, il seminterrato e le opere tecniche ammissibili in conformità alle specifiche previsioni del regolamento edilizio. A conclusione, l’Amministrazione comunale si conformerà all’indirizzo suesposto, se del caso imponendo alla società MEM, le prescrizioni particolari che, nel salvaguardare il mantenimento della costruzione nei limiti anzidetti d’altezza, garantiscano la migliore composizione delle caratteristiche ambientali del contesto.»

n°12 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> LIMITE DEGLI EDIFICI CIRCOSTANTI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 7731 del 02/11/2010 - Relatore: Sergio De Felice - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: L'art. 8 D. M. 1444/1968 prevale su eventuali contrastanti previsioni della normativa comunale, laddove quest'ultime dovessero prevedere di poter costruire edifici di una determinata altezza, indipendentemente dalla altezza degli edifici contermini, ossia a quelli limitrofi a quello di cui si misura l'altezza.

Estratto: «6. Con altro motivo dell’appello n. 6548 del 2008 (pagina 40), la parte appellante si duole della violazione dell’art. 8 del d. m. n. 1444 del 1968, per essere il fabbricato di altezza superiore a quella delle costruzioni vicine (“... l’altezza massima dei nuovi edifici non può superare l’altezza degli edifici preesistenti e circostanti...”); altra violazione sarebbe in relazione al già sopra invocato articolo 9 del d. m. n. 1444 del 1968, e cioè il superamento della distanza da tenere in conto in relazione alla altezza del fabbricato (“...Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all’altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all’altezza stessa...”). Il giudice di primo grado ha rigettato il motivo, ritenendo che il limite di altezza non deve essere riferito alle sole costruzioni confinanti con il fabbricato, ma ad un ambito territoriale che identifichi la intera zona dell’insediamento abitativo. Inoltre, parte appellante lamenta, sia pure specificandolo anche in altro motivo, che l’altezza reale andrebbe calcolata computando interamente i sottotetti, non qualificabili invece come mansarde: ne discende una maggiore altezza e quindi una maggiore distanza da rispettare. Con riguardo all’iter logico seguito dal primo giudice, e cioè che si dovrebbe tenere conto degli edifici circostanti della zona, l’appellante sostiene che non si desume a quale ambito territoriale debba farsi riferimento: conseguentemente, se la regola da rispettare è che non deve essere superata l’altezza delle costruzioni preesistenti e circostanti, tale limite è da ritenersi ingiustificatamente superato. Il motivo è fondato. L’articolo 8 sopra richiamato – che prevale sul contrastante articolo 38 del RUE di Parma, laddove quest’ultimo prevede di poter costruire edifici di altezza di metri 12, 50 indipendentemente dalla altezza degli edifici contermini - prevede che nelle zone territoriali omogenee l’altezza massima degli edifici nuovi non può superare l’altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti. Né può essere fatto riferimento ad una non identificata zona, piuttosto che agli edifici limitrofi, in mancanza di ulteriori specificazioni e con il rischio di palesemente vanificare la portata del precetto. E’ da riformare la sentenza di primo grado anche nel punto in cui ha ritenuto priva di un principio di prova, ai limiti della inammissibilità, la censura della violazione dell’art. 9 – sul rapporto tra distanze e altezze – in quanto l’adito giudice è stato messo in grado di valutare sia l’altezza del fabbricato (oggetto, peraltro, di altra specifica censura sotto altro e diverso aspetto) sia le distanze. Vale, in ultimo, la considerazione che, ai fini del corretto computo della altezza, l’appellante sostiene che debba essere computato anche ogni opera da qualificarsi come sottotetto.»

n°13 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> REGIONI/PROVINCE --> REGIONE LIGURIA

TAR LIGURIA, SEZIONE I n. 5007 del 21/06/2010 - Relatore: Luca Morbelli - Presidente: Santo Balba

Sintesi: Nella Regione Liguria non si applicano i limiti di altezza degli edifici previsti dall’art. 8 d. m. 2 aprile 1968 n. 1444, in quanto sostituiti dalle disposizioni della l. r. 36/97.

Estratto: «Quanto al limite di altezza degli edifici previsto dall'art. 8 d. m. 2 aprile 1968 n. 1444, l'art. 88 comma 1 lett. a) l. r. 36/97 ha previsto che tale articolo sia sostituito dalle disposizioni della legge stessa.»

n°14 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA

TAR SICILIA, SEZIONE I CATANIA n. 4564 del 30/11/2010 - Relatore: Pancrazio Maria Savasta - Presidente: Salvatore Schillaci

Sintesi: Il volume urbanistico è quello che, a prescindere dall'approfondimento dell'edificio nel terreno, è "contenitore" di persone e/o di attività che determinano variazioni degli standards.

Estratto: «Ciò chiarito, occorre verificare se lo stesso determini comunque carico urbanistico. In tal senso, continua la detta decisione n. 1154/2010 di questo Tribunale, "secondo una parte della Giurisprudenza (cfr. T. A. R. Puglia Lecce, sez. I, 11 marzo 2009, n. 475), i piani seminterrati vanno compresi nel calcolo della volumetria, atteso che la nozione di piano interrato la cui volumetria non sia computabile va ristretta alla destinazione degli stessi ad usi episodici o meramente complementari. Secondo altro Giudice (Cassazione penale, sez. III, 10 maggio 2007, n. 24464), la realizzazione di un piano interrato rientra tra gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio per i quali è necessario il permesso di costruire, trattandosi pur sempre di intervento in relazione al quale l'autorità amministrativa deve svolgere il proprio controllo sul rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie, anche tecniche, finalizzato ad assicurare il regolare assetto e sviluppo del territorio. Ritiene il Collegio che in Sicilia, in assenza della specifica qualificazione derivante dal sopra citato art. 3 del D. P. R. 6 giugno 2001 n. 380, vada condivisa l'impostazione tradizionale, secondo la quale i locali interrati non sono computabili ai fini dell'applicazione degli standards urbanistici solo se essi siano costruiti al di sotto dell'originario piano di campagna: ciò in quanto le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in tema di altezza, distanze e volumetria degli edifici sono dirette a tutelare quegli specifici valori - aria, luce, vista- sui quali incidono tutti i volumi che, sporgendo al di sopra della linea naturale del terreno, modificano in maniera significativa la conformazione del suolo e dell'ambiente (cfr. T. A. R. Puglia Lecce, sez. I, 12 settembre 2005, n. 4238). La medesima decisione, condivisibilmente, precisa che - è principio generale quello per cui, salvo che non vi siano esplicite disposizioni normative di segno contrario, per opera interrata si intende quella che venga costruita al di sotto dell'originario piano di campagna e non di quello artificialmente creato mediante scavo e riempimento. Ritiene il Collegio che detta precisazione sia essenziale, al fine di evitare strumentali "interramenti" delle costruzioni, da eliminare una volta ottenuto il titolo edilizio. L'intero interramento, però, non è condizione sufficiente per escludere il carico urbanistico. Come questa stessa Sezione ha avuto modo di chiarire (cfr. T. A. R. Catania. I. 28. 1. 2009, n. 192), infatti, <<il volume edilizio è strettamente correlato con il numero di abitanti che si vogliono insediare in un determinato territorio o in un manufatto e ciò al fine di dimensionare correttamente la dotazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie. Nella pratica corrente, fissando il "parametro" teorico di un abitante da insediare per ogni 80 - 100 mc di costruzione, si ha che in una determinata zona omogenea possono essere immessi un certo numero di abitanti a fronte di una data volumetria ammissibile e viceversa. Poiché gli abitanti si insediano in volumi che sono "abitabili" o suscettibili di diventare tali, in generale discende che i Regolamenti Edilizi consentono di escludere dalla volumetria urbanistica ammissibile quei volumi considerati "tecnici" e quelle parti di manufatti, (depositi, cantine, garages ecc), che risultano non emergenti rispetto alle aree circostanti. Quasi sempre, il volume fuori terra del manufatto edilizio coincide con il "volume urbanistico", ma altre volte invece può essere sensibilmente diverso per cui, in condizioni limite, degli uffici o negozi totalmente interrati, pur avendo un volume fuori terra nullo, hanno un volume urbanistico proporzionale alle "presenze umane" che i detti contenitori possono utilmente ricevere. In definitiva, si vuole significare che il volume urbanistico . . . è quello che, a prescindere dall'approfondimento dell'edificio nel terreno, è "contenitore" di persone e/o di attività che determinano variazioni degli standards>>. Sicché, nello studio della computabilità del volume e del carico urbanistico nel caso di opere interrate, occorre avere riguardo, principalmente, alle previsioni degli strumenti urbanistici ed, inoltre (o in assenza), alla effettiva fruibilità della costruzione, vale a dire alla possibile stabile permanenza dell'uomo, influenzante, così, il carico urbanistico (cfr. T. A. R. Catania, 192/09 ult. cit; T. A. R. Campania Napoli, sez. IV, 22 gennaio 2007, n. 570; T. A. R. Sicilia Palermo, sez. III, 07 giugno 2005, n. 960), all'assenza di strumentali interramenti e, quindi, alla preesistenza di una linea di campagna superiore al locale da realizzare coniugata all'assenza di destinazioni che determinano, comunque, la presenza (ove assentibile) di permanente insediamento abitativo o commerciale". Utilizzando i predetti principi, risultano, quindi, infondate le censure espresse in ricorso, in quanto il piano in questione non è interrato (lo diventerebbe solo dopo un

riempimento successivo, occlusivo, irragionevolmente, di porte e finestre) ed appare preordinato ad un utilizzo stanziale. Conseguie l'infondatezza del ricorso.»

n°15 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> BALCONI

TAR LAZIO, SEZIONE II QUATER ROMA n. 5319 del 31/03/2010 - Relatore: Floriana Rizzetto - Presidente: Lucia Tosti

Sintesi: I balconi sono computabili nel volume solo se costituiscono corpo di fabbrica, cioè aggetti chiusi volti a separare l'ambiente interno da quello esterno, e non quando invece siano aperti su tre lati.

Estratto: «Premesso che l'art. 4 disciplina il computo del volume fabbricabile e, nell'ambito di questo, contiene previsioni sugli aggetti, e che i balconi sono computabili nel volume solo se costituiscono corpo di fabbrica (cioè aggetti chiusi volti a separare l'ambiente interno da quello esterno) e non quando invece siano aperti su tre lati, come affermato da costante giurisprudenza (cfr., di recente, Consiglio di Stato, sez. IV, 07 luglio 2008, n. 3381), è solo a questi, contemplati dal primo comma del art. 4 che la previsione delle NTA richiamata fa riferimento, al comma successivo, per indicare la misura delle distanze, come dalla condivisibile ricostruzione logico-sistematica esposta dalla difesa della contro interessata. Al riguardo va ricordato che, come affermato da costante giurisprudenza, ai fini del computo delle distanze, assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione, salvo che non si tratti di sporti ed oggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura, tali da potersi definire di entità trascurabile rispetto all'interesse tutelato dalla norma riguardata nel suo triplice aspetto della sicurezza, della salubrità e dell'igiene. Infatti, ciò che rende computabili i balconi ai fini della misurazione delle distanze tra fondi finitimi è la loro riconducibilità al concetto di costruzione edilizia, comportando essi un ampliamento della consistenza dell'edificio tale da doversi senz'altro considerare nel calcolo delle distanze legali (T. A. R. Sardegna Cagliari, sez. II, 06 aprile 2009, n. 432).»

n°16 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> COMPUTO E VARIAZIONI

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n. 7511 del 10/12/2010 - Relatore: Giovanni Zucchini - Presidente: Mario Arosio

Sintesi: Il terrazzo aperto di un edificio residenziale non può essere computato nel volume qualora le norme locali prevedano che i volumi edilizi siano quelli che presentano un'effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva, commerciale o di servizio.

Estratto: «Nel quarto motivo, il ricorrente sostiene che i due terrazzi al primo piano sottotetto, circondati da pareti su tre lati, assumerebbero rilievo sul piano volumetrico, sicché dovrebbero essere conteggiati ai fini del calcolo del volume complessivo del nuovo edificio. Il mezzo è privo di pregio, visto – in primo luogo - che le NTA del PRG del Comune di Veduggio al Lambro, all'art. 3, prevedono che i volumi edilizi siano quelli che presentano << (. . .) una effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva, commerciale o di servizio>> e tali non sono certo dei terrazzi aperti di un edificio residenziale. Lo stesso art. 3 citato (cfr. allegato alla memoria della società del 6. 7. 2010), esclude poi dal computo del volume << (. . .) le logge anche se chiuse su tre lati>>, sicché anche sotto tale profilo il motivo deve respingersi.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n. 4321 del 06/07/2010 - Relatore: Francesca Quadri - Presidente: Stefano Baccarini

Sintesi: La volumetria di un edificio, ai fini del calcolo di quella consentita, deve essere misurata con riferimento all'opera in ogni suo elemento costitutivo e quindi anche in riferimento a corpi sporgenti ed ai locali sottotetto.

Estratto: «3. Devono ora esaminarsi le doglianze rivolte contro la sentenza per non avere considerato la concessione, attesa la volumetria dell'immobile, in contrasto con : gli indici di cubatura consentiti nella zona; i parametri concernenti le aree verdi; la distanza rispetto alla strada comunale; la distanza dell'edificio rispetto a quello frontistante; l'effettiva capacità insediativa nell'area in questione. Le censure sono infondate. Il ragionamento del Tar, che il Collegio condivide, si basa sull'inapplicabilità all'intervento delle disposizioni urbanistiche valide per le nuove costruzioni. Invero, l'intervento edilizio in questione è regolato dall'art. 13. 3 delle N. T. A. che autorizza, senza alcuna ulteriore limitazione se non quella del rispetto della sagoma preesistente, la trasformazione degli edifici a scopo agricolo in immobili destinati ad uso abitativo ed a tal fine autorizza la traslazione dei solai per l'adeguamento delle altezze interne dei locali al D. M. 5. 7. 1975. Ne discende che l'intervento, purché limitato alla originale complessiva volumetria – ferma restando la possibilità di traslazione dei solai – non è soggetto ad altra disposizione di attuazione di piano regolatore se non quella citata. Pretendere, nella sede di ristrutturazione, di adeguare l'immobile ai parametri, alle distanze, alle dotazioni di aree verdi ed alla capacità insediativa prescritti per le nuove costruzioni equivale a vanificare totalmente la finalità della disposizione, che è quella di un recupero di manufatti preesistenti, con le originarie distanze e le caratteristiche, anche in rapporto alla densità abitativa della zona, evidentemente non modificabili. Correttamente, pertanto, il Tar ha individuato, come unico elemento decisivo ai fini di escludere l'intervento dal regime delle nuove costruzioni, la conservazione della preesistente volumetria. Sotto questo profilo, in base alla ratio della disposizione autorizzativa, per volume dell'immobile preesistente non può che intendersi quello complessivo del manufatto, comprensivo di sottotetto, corrispondente alla definizione di "sagoma massima". A tali conclusioni conduce, peraltro, anche la giurisprudenza citata dall'appellante, per cui la volumetria di un edificio, ai fini del calcolo di quella consentita, deve essere misurata con riferimento all'opera in ogni suo elemento costitutivo e quindi anche in riferimento a corpi sporgenti ed ai locali sottotetto (conformemente, Cons. St. Sez. IV 27. 6. 2006, n. 4167) .»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n. 1488 del 17/03/2010 - Relatore: Carlo Buonauro - Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi: La volumetria di un edificio deve essere calcolata in base a tutti i suoi elementi strutturali, destinati alla stabile permanenza dell'uomo.

Estratto: «contrariamente a quanto sostenuto dalla società controinteressata, il principio generale è quello per cui la volumetria di un edificio debba essere calcolata in base a tutti i suoi elementi strutturali, destinati alla stabile permanenza dell'uomo, cosicché possono considerarsi legittime le eventuali disposizioni urbanistiche che escludano dal computo della cubatura i locali sottostanti il piano di campagna solo ove essi non comportino un proprio carico urbanistico (cfr. Consiglio di Stato, Sezione V, 19 maggio 1998, n. 626; Sezione IV, 3 maggio 2000, n. 2614; Sezione V, 15 giugno 2001, n. 3176). In questa ottica, va valorizzata, quale norma a carattere generale, la disposizione contenuta nell'art. 39, comma 1, del regolamento edilizio, in base al quale "I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti", di talché la previsione della esclusione delle volumetrie interrato ai fini della determinazione degli standards si giustifica con il divieto di utilizzazione delle stesse per le ordinarie attività umane, in quanto destinate in linea di principio a usi rigorosamente complementari.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n. 400 del 01/02/2010 - Relatore: Claudio Contessa - Presidente: Giuseppe Barbagallo

Sintesi: La volumetria di un edificio deve essere calcolata in base a tutti i suoi elementi strutturali, destinati alla stabile permanenza dell'uomo, con la conseguenza che possono essere considerate legittime le eventuali disposizioni urbanistiche le quali escludano dal computo della cubatura i locali sottostanti il piano di campagna solo laddove essi non comportino un autonomo carico urbanistico.

Estratto: «Al riguardo, si osserva che il presente aspetto della ‘res controversa’ debba essere esaminato alla luce del consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui la volumetria di un edificio debba essere calcolata in base a tutti i suoi elementi strutturali, destinati alla stabile permanenza dell’uomo, con la conseguenza che possano essere considerate legittime le eventuali disposizioni urbanistiche le quali escludano dal computo della cubatura i locali sottostanti il piano di campagna solo laddove essi non comportino un autonomo carico urbanistico (in tal senso – ex plurimis -: Cons. Stato, Sez. V, sent. 19 maggio 1998, n. 626). E’ stato condivisibilmente osservato al riguardo che, ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, il volume dei locali interrati possa essere legittimamente escluso da quello relativo al manufatto nel suo complesso a condizione che tali locali siano usati saltuariamente o adibiti ad usi rigorosamente complementari. Al contrario, laddove i medesimi locali siano utilizzati per attività umane di tipo continuativo, con presenza e permanenza di persone, essi devono essere considerati a tutti gli effetti come costruzioni realizzate al di sopra del piano di campagna, con conseguente computo della relativa volumetria (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 3 maggio 2000, n. 2614). Riconducendo i principi appena richiamati alle peculiarità del caso di specie, è evidente che la soluzione ‘in parte qua’ della controversia comporti una scrutinio in concreto circa la tipologia di attività di cui era prevista la realizzazione nell’ambito dei due piani interrati di progetto e circa l’idoneità delle medesime a determinare un autonomo carico urbanistico. Ora, almeno per ciò che riguarda il primo dei piani interrati in questione, si ritiene che le attività ivi previste comportassero di certo attività umane di tipo continuativo e tendenzialmente stabile, con la conseguenza che esse determinassero un autonomo carico urbanistico e dovessero essere computate ai fini del calcolo della volumetria complessiva dell’opera. Ad avviso del Collegio, infatti, appare innegabile la qualificazione di attività di carattere continuativo in relazione (inter alia) alle seguenti destinazioni previste in sede di progetto: sala TV e attività ricreative, sala mensa, cucina, infermeria-pronto soccorso. Si tratta di attività di carattere evidentemente non saltuario, né occasionale ed evidentemente idonee a caratterizzare le relative aree di progetto come stabilmente finalizzate ad una fruizione umana di tipo tendenzialmente continuativo (sia pure, solo diurna), con evidente aggravio del relativo carico urbanistico. Conseguentemente, la pronuncia in epigrafe risulta meritevole di conferma quanto meno per la parte in cui ha rilevato che il Comune non abbia computato i rilevanti volumi del primo piano interrato ai fini della determinazione della complessiva volumetria dell’opera.»

Sintesi: Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, il volume dei locali interrati può essere legittimamente escluso da quello relativo al manufatto nel suo complesso a condizione che tali locali siano usati saltuariamente o adibiti ad usi rigorosamente complementari. Al contrario, laddove i medesimi locali siano utilizzati per attività umane di tipo continuativo, con presenza e permanenza di persone, essi devono essere considerati a tutti gli effetti come costruzioni realizzate al di sopra del piano di campagna, con conseguente computo della relativa volumetria.

Estratto: «Al riguardo, si osserva che il presente aspetto della ‘res controversa’ debba essere esaminato alla luce del consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui la volumetria di un edificio debba essere calcolata in base a tutti i suoi elementi strutturali, destinati alla stabile permanenza dell’uomo, con la conseguenza che possano essere considerate legittime le eventuali disposizioni urbanistiche le quali escludano dal computo della cubatura i locali sottostanti il piano di campagna solo laddove essi non comportino un autonomo carico urbanistico (in tal senso – ex plurimis -: Cons. Stato, Sez. V, sent. 19 maggio 1998, n. 626). E’ stato condivisibilmente osservato al riguardo che, ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, il volume dei locali interrati possa essere legittimamente escluso da quello relativo al manufatto nel suo complesso a condizione che tali locali siano usati saltuariamente o adibiti ad usi rigorosamente complementari. Al contrario, laddove i medesimi locali siano utilizzati per attività umane di tipo continuativo, con presenza e permanenza di persone, essi devono essere considerati a tutti gli effetti come costruzioni realizzate al di sopra del piano di campagna, con conseguente computo della relativa volumetria (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 3 maggio 2000, n. 2614). Riconducendo i principi appena richiamati alle peculiarità del caso di specie, è evidente che la soluzione ‘in parte qua’ della controversia comporti una scrutinio in concreto circa la tipologia di attività di cui era prevista la realizzazione nell’ambito dei due piani interrati di progetto e circa l’idoneità delle medesime a determinare un autonomo carico urbanistico. Ora, almeno per ciò che riguarda il primo dei piani interrati in questione, si ritiene che le attività ivi previste comportassero di certo attività umane di tipo continuativo e tendenzialmente stabile, con la conseguenza che esse determinassero un autonomo carico urbanistico e dovessero essere computate ai fini del calcolo della volumetria complessiva dell’opera. Ad avviso del Collegio, infatti, appare innegabile la qualificazione di attività di carattere continuativo in relazione (inter alia) alle seguenti destinazioni previste in sede di progetto: sala TV e attività ricreative, sala mensa, cucina, infermeria-

pronto soccorso. Si tratta di attività di carattere evidentemente non saltuario, né occasionale ed evidentemente idonee a caratterizzare le relative aree di progetto come stabilmente finalizzate ad una fruizione umana di tipo tendenzialmente continuativo (sia pure, solo diurna), con evidente aggravio del relativo carico urbanistico. Conseguentemente, la pronuncia in epigrafe risulta meritevole di conferma quanto meno per la parte in cui ha rilevato che il Comune non abbia computato i rilevanti volumi del primo piano interrato ai fini della determinazione della complessiva volumetria dell'opera.»

n°17 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> LOCALI INTERRATI

TAR SICILIA, SEZIONE I CATANIA n. 4564 del 30/11/2010 - Relatore: Pancrazio Maria Savasta - Presidente: Salvatore Schillaci

Sintesi: In Sicilia, in assenza della specifica qualificazione derivante dall'art. 3 D. P. R. 380/2001, i locali interrati non sono computabili ai fini dell'applicazione degli standards urbanistici, a condizione che essi siano costruiti al di sotto dell'originario piano di campagna: ciò in quanto le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in tema di altezza, distanze e volumetria degli edifici sono dirette a tutelare quegli specifici valori - aria, luce, vista- sui quali incidono tutti i volumi che, sporgendo al di sopra della linea naturale del terreno, modificano in maniera significativa la conformazione del suolo e dell'ambiente.

Estratto: «Ciò chiarito, occorre verificare se lo stesso determini comunque carico urbanistico. In tal senso, continua la detta decisione n. 1154/2010 di questo Tribunale, “secondo una parte della Giurisprudenza (cfr. T. A. R. Puglia Lecce, sez. I, 11 marzo 2009, n. 475), i piani seminterrati vanno compresi nel calcolo della volumetria, atteso che la nozione di piano interrato la cui volumetria non sia computabile va ristretta alla destinazione degli stessi ad usi episodici o meramente complementari. Secondo altro Giudice (Cassazione penale, sez. III, 10 maggio 2007, n. 24464), la realizzazione di un piano interrato rientra tra gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio per i quali è necessario il permesso di costruire, trattandosi pur sempre di intervento in relazione al quale l'autorità amministrativa deve svolgere il proprio controllo sul rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie, anche tecniche, finalizzato ad assicurare il regolare assetto e sviluppo del territorio. Ritiene il Collegio che in Sicilia, in assenza della specifica qualificazione derivante dal sopra citato art. 3 del D. P. R. 6 giugno 2001 n. 380, vada condivisa l'impostazione tradizionale, secondo la quale i locali interrati non sono computabili ai fini dell'applicazione degli standards urbanistici solo se essi siano costruiti al di sotto dell'originario piano di campagna: ciò in quanto le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in tema di altezza, distanze e volumetria degli edifici sono dirette a tutelare quegli specifici valori - aria, luce, vista- sui quali incidono tutti i volumi che, sporgendo al di sopra della linea naturale del terreno, modificano in maniera significativa la conformazione del suolo e dell'ambiente (cfr. T. A. R. Puglia Lecce, sez. I, 12 settembre 2005, n. 4238). La medesima decisione, condivisibilmente, precisa che - è principio generale quello per cui, salvo che non vi siano esplicite disposizioni normative di segno contrario, per opera interrata si intende quella che venga costruita al di sotto dell'originario piano di campagna e non di quello artificialmente creato mediante scavo e riempimento. Ritiene il Collegio che detta precisazione sia essenziale, al fine di evitare strumentali “interramenti” delle costruzioni, da eliminare una volta ottenuto il titolo edilizio. L'intero interrimento, però, non è condizione sufficiente per escludere il carico urbanistico. Come questa stessa Sezione ha avuto modo di chiarire (cfr. T. A. R. Catania. I. 28. 1. 2009, n. 192), infatti, <<il volume edilizio è strettamente correlato con il numero di abitanti che si vogliono insediare in un determinato territorio o in un manufatto e ciò al fine di dimensionare correttamente la dotazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie. Nella pratica corrente, fissando il “parametro” teorico di un abitante da insediare per ogni 80 - 100 mc di costruzione, si ha che in una determinata zona omogenea possono essere immessi un certo numero di abitanti a fronte di una data volumetria ammissibile e viceversa. Poiché gli abitanti si insediano in volumi che sono “abitabili” o suscettibili di diventare tali, in generale discende che i Regolamenti Edilizi consentono di escludere dalla volumetria urbanistica ammissibile quei volumi considerati “tecnici” e quelle parti di manufatti, (depositi, cantine, garages ecc), che risultano non emergenti rispetto alle aree circostanti. Quasi sempre, il volume fuori terra del manufatto edilizio coincide con il “volume urbanistico”, ma altre volte invece può essere sensibilmente diverso per cui, in condizioni limite, degli uffici o negozi totalmente interrati, pur avendo un volume fuori terra nullo, hanno un volume urbanistico proporzionale alle “presenze umane” che i detti contenitori possono utilmente ricevere. In definitiva, si vuole significare che il volume urbanistico . . . è quello che, a prescindere dall'approfondimento dell'edificio nel terreno, è “contenitore” di persone e/o di attività che

determinano variazioni degli standards>>. Sicché, nello studio della computabilità del volume e del carico urbanistico nel caso di opere interrato, occorre avere riguardo, principalmente, alle previsioni degli strumenti urbanistici ed, inoltre (o in assenza), alla effettiva fruibilità della costruzione, vale a dire alla possibile stabile permanenza dell'uomo, influenzante, così, il carico urbanistico (cfr. T. A. R. Catania, 192/09 ult. cit; T. A. R. Campania Napoli, sez. IV, 22 gennaio 2007, n. 570; T. A. R. Sicilia Palermo, sez. III, 07 giugno 2005, n. 960), all'assenza di strumentali interramenti e, quindi, alla preesistenza di una linea di campagna superiore al locale da realizzare coniugata all'assenza di destinazioni che determinano, comunque, la presenza (ove assentibile) di permanente insediamento abitativo o commerciale". Utilizzando i predetti principi, risultano, quindi, infondate le censure espresse in ricorso, in quanto il piano in questione non è interrato (lo diventerebbe solo dopo un riempimento successivo, occlusivo, irragionevolmente, di porte e finestre) ed appare preordinato ad un utilizzo stanziale. Conseguo l'infondatezza del ricorso.»

Sintesi: Nello studio della computabilità del volume e del carico urbanistico nel caso di opere interrato, occorre avere riguardo, principalmente, alle previsioni degli strumenti urbanistici ed, inoltre (o in assenza), alla effettiva fruibilità della costruzione, vale a dire alla possibile stabile permanenza dell'uomo, influenzante, così, il carico urbanistico, all'assenza di strumentali interramenti e, quindi, alla preesistenza di una linea di campagna superiore al locale da realizzare coniugata all'assenza di destinazioni che determinano, comunque, la presenza (ove assentibile) di permanente insediamento abitativo o commerciale.

Estratto: «Ciò chiarito, occorre verificare se lo stesso determini comunque carico urbanistico. In tal senso, continua la detta decisione n. 1154/2010 di questo Tribunale, "secondo una parte della Giurisprudenza (cfr. T. A. R. Puglia Lecce, sez. I, 11 marzo 2009, n. 475), i piani seminterrati vanno compresi nel calcolo della volumetria, atteso che la nozione di piano interrato la cui volumetria non sia computabile va ristretta alla destinazione degli stessi ad usi episodici o meramente complementari. Secondo altro Giudice (Cassazione penale, sez. III, 10 maggio 2007, n. 24464), la realizzazione di un piano interrato rientra tra gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio per i quali è necessario il permesso di costruire, trattandosi pur sempre di intervento in relazione al quale l'autorità amministrativa deve svolgere il proprio controllo sul rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie, anche tecniche, finalizzato ad assicurare il regolare assetto e sviluppo del territorio. Ritiene il Collegio che in Sicilia, in assenza della specifica qualificazione derivante dal sopra citato art. 3 del D. P. R. 6 giugno 2001 n. 380, vada condivisa l'impostazione tradizionale, secondo la quale i locali interrati non sono computabili ai fini dell'applicazione degli standards urbanistici solo se essi siano costruiti al di sotto dell'originario piano di campagna: ciò in quanto le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in tema di altezza, distanze e volumetria degli edifici sono dirette a tutelare quegli specifici valori - aria, luce, vista- sui quali incidono tutti i volumi che, sporgendo al di sopra della linea naturale del terreno, modificano in maniera significativa la conformazione del suolo e dell'ambiente (cfr. T. A. R. Puglia Lecce, sez. I, 12 settembre 2005, n. 4238). La medesima decisione, condivisibilmente, precisa che - è principio generale quello per cui, salvo che non vi siano esplicite disposizioni normative di segno contrario, per opera interrata si intende quella che venga costruita al di sotto dell'originario piano di campagna e non di quello artificialmente creato mediante scavo e riempimento. Ritiene il Collegio che detta precisazione sia essenziale, al fine di evitare strumentali "interramenti" delle costruzioni, da eliminare una volta ottenuto il titolo edilizio. L'intero interramento, però, non è condizione sufficiente per escludere il carico urbanistico. Come questa stessa Sezione ha avuto modo di chiarire (cfr. T. A. R. Catania. I. 28. 1. 2009, n. 192), infatti, <<il volume edilizio è strettamente correlato con il numero di abitanti che si vogliono insediare in un determinato territorio o in un manufatto e ciò al fine di dimensionare correttamente la dotazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie. Nella pratica corrente, fissando il "parametro" teorico di un abitante da insediare per ogni 80 - 100 mc di costruzione, si ha che in una determinata zona omogenea possono essere immessi un certo numero di abitanti a fronte di una data volumetria ammissibile e viceversa. Poiché gli abitanti si insediano in volumi che sono "abitabili" o suscettibili di diventare tali, in generale discende che i Regolamenti Edilizi consentono di escludere dalla volumetria urbanistica ammissibile quei volumi considerati "tecnici" e quelle parti di manufatti, (depositi, cantine, garages ecc), che risultano non emergenti rispetto alle aree circostanti. Quasi sempre, il volume fuori terra del manufatto edilizio coincide con il "volume urbanistico", ma altre volte invece può essere sensibilmente diverso per cui, in condizioni limite, degli uffici o negozi totalmente interrati, pur avendo un volume fuori terra nullo, hanno un volume urbanistico proporzionale alle "presenze umane" che i detti contenitori possono utilmente ricevere. In definitiva, si vuole significare che il volume urbanistico . . . è quello che, a prescindere dall'approfondimento dell'edificio nel terreno, è "contenitore" di persone e/o di attività che

determinano variazioni degli standards>>. Sicché, nello studio della computabilità del volume e del carico urbanistico nel caso di opere interrato, occorre avere riguardo, principalmente, alle previsioni degli strumenti urbanistici ed, inoltre (o in assenza), alla effettiva fruibilità della costruzione, vale a dire alla possibile stabile permanenza dell'uomo, influenzante, così, il carico urbanistico (cfr. T. A. R. Catania, 192/09 ult. cit; T. A. R. Campania Napoli, sez. IV, 22 gennaio 2007, n. 570; T. A. R. Sicilia Palermo, sez. III, 07 giugno 2005, n. 960), all'assenza di strumentali interramenti e, quindi, alla preesistenza di una linea di campagna superiore al locale da realizzare coniugata all'assenza di destinazioni che determinano, comunque, la presenza (ove assentibile) di permanente insediamento abitativo o commerciale". Utilizzando i predetti principi, risultano, quindi, infondate le censure espresse in ricorso, in quanto il piano in questione non è interrato (lo diventerebbe solo dopo un riempimento successivo, occlusivo, irragionevolmente, di porte e finestre) ed appare preordinato ad un utilizzo stanziale. Conseguie l'infondatezza del ricorso.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n. 1488 del 17/03/2010 - Relatore: Carlo Buonauro - Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi: Poiché la volumetria di un edificio deve essere calcolata in base a tutti i suoi elementi strutturali destinati alla stabile permanenza dell'uomo, possono considerarsi legittime le eventuali disposizioni urbanistiche che escludano dal computo della cubatura i locali sottostanti il piano di campagna solo ove essi non comportino un proprio carico urbanistico.

Estratto: «contrariamente a quanto sostenuto dalla società controinteressata, il principio generale è quello per cui la volumetria di un edificio debba essere calcolata in base a tutti i suoi elementi strutturali, destinati alla stabile permanenza dell'uomo, cosicché possono considerarsi legittime le eventuali disposizioni urbanistiche che escludano dal computo della cubatura i locali sottostanti il piano di campagna solo ove essi non comportino un proprio carico urbanistico (cfr. Consiglio di Stato, Sezione V, 19 maggio 1998, n. 626; Sezione IV, 3 maggio 2000, n. 2614; Sezione V, 15 giugno 2001, n. 3176). In questa ottica, va valorizzata, quale norma a carattere generale, la disposizione contenuta nell'art. 39, comma 1, del regolamento edilizio, in base al quale "I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti", di talché la previsione della esclusione delle volumetrie interrato ai fini della determinazione degli standards si giustifica con il divieto di utilizzazione delle stesse per le ordinarie attività umane, in quanto destinate in linea di principio a usi rigorosamente complementari.»

n°18 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> VOLUME TECNICO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 7731 del 02/11/2010 - Relatore: Sergio De Felice - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: I volumi tecnici sono solo quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, pertanto non sono tali e quindi sono computabili ai fini della volumetria consentita le soffitte, gli stenditoi chiusi e quelli "di sgombero" e non è volume tecnico il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente, in realtà, una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda.

Estratto: «7. Proprio con un successivo motivo del medesimo appello n. 6548 del 2008 (pagina 51) si lamenta la illegittimità per il mancato computo delle mansarde, impropriamente definite sottotetto, dal calcolo della superficie assentibile assentita (oltre che, evidentemente, del calcolo della altezza). I sottotetti - non computati nella superficie lorda utile - sarebbero di dimensioni e caratteristiche tali che, secondo parte appellante, integrerebbero mansarde abitabili ed esulerebbero dalla tipologia dei vani destinati esclusivamente a depositi occasionali, con conseguente violazione della normativa urbanistica locale e alterazione della superficie e della volumetria utilizzate. Il motivo è fondato. Come ha dedotto e comprovato la parte appellante, le relazioni tecniche (v. anche la relazione del CTU Pedrelli, depositata nel corso del processo civile) hanno dimostrato che esistono numerose superfici dei c. d. sottotetti di altezza superiore al minimo abitabile di metri 2,30 previsto dall'art. 26 del regolamento edilizio di Parma, per locali della categoria di disimpegni, sottoscala, ripostigli e così via. Tali locali, a causa delle loro dimensioni e della loro natura, non possono essere esclusi dal computo

della superficie utilizzabile, il cui limite risulta pertanto ampiamente superato. I volumi tecnici sono solo quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno. Pertanto non sono tali - e quindi sono computabili ai fini della volumetria consentita - le soffitte, gli stenditoi chiusi e quelli "di sgombero"; e non è volume tecnico il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente, in realtà, una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (così, Consiglio Stato, sez. V, 13 maggio 1997, n. 483).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 15751 del 23/06/2010 - Relatore: Vincenzo Blanda - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, debbono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Estratto: «3. D'altronde, nessuna plausibile ricostruzione alternativa risulta prospettata dalla ricorrente come idonea a spiegare le rilevate diversità, ove rapportate all'originaria destinazione progettuale del manufatto, di cui alla DIA n. 1/2005 . 3. 1. L'univoco complesso degli elementi che connotano i profili costruttivi del manufatto inducono ad escludere, alla stregua del dato normativo di riferimento, la natura tecnica del volume realizzato, con la conseguenza che la volumetria conseguita andava computata ai fini del vaglio circa la sua assentibilità. 3. 2. Inoltre, secondo autorevole giurisprudenza, per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, debbono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (cfr., ex multis, T. A. R. Campania Napoli, sez. IV, 17 giugno 2002, n. 3597). 4. Quanto poi alla dedotta omessa valutazione circa il contrasto con l'interesse urbanistico ed ambientale, questa secondo consolidata giurisprudenza è implicita (in re ipsa) e consiste nel ripristino dell'assetto urbanistico-edilizio violato (cfr. T. A. R. Campania Sez. IV 13. 5. 1998, n. 1513; T. A. R. Toscana II Sez., 1 febbraio 1999, n. 176).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 15755 del 23/06/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Il "volume tecnico" comprende esclusivamente le porzioni di fabbricato destinate ad ospitare impianti, legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dello stesso.

Estratto: «Osserva il Collegio che, contrariamente a quanto lamentato, il manufatto realizzato, munito di copertura e di tompagnatura esterna, assume rilevanza volumetrica e si configura, con tutta evidenza, come nuova costruzione, per la quale occorre munirsi preventivamente del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. a), del d. P. R. n. 380/2001, per cui, sotto tale aspetto, la misura repressiva risulta legittimamente emessa ai sensi dell'art. 31, comma 2, dello stesso T. U. sull'edilizia. La suddetta sopraelevazione, infatti, realizzata con le modalità costruttive suindicate, non può essere considerata, con tutta evidenza, come "volume tecnico", atteso che tale categoria comprende esclusivamente le porzioni di fabbricato destinate ad ospitare impianti, legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dello stesso. Nel caso di specie, l'intervento si sostanzia, piuttosto, in un piano di copertura, avente consistente cubatura, reso oggettivamente suscettibile di uso abitativo ed integra un nuovo organismo edilizio autonomamente utilizzabile, secondo la definizione contenuta nell'art. 31, comma 1, del d. P. R. n. 380 del 2001, come chiarito dalla Sezione in analoghe fattispecie (cfr. T. A. R. Campania, II Sezione, 3 febbraio 2006 n. 1506 e 29 giugno 2007, n. 6382). In presenza di un nuovo piano dell'edificio reso oggettivamente suscettibile di uso abitativo, dunque, il competente funzionario comunale ha legittimamente adottato la misura repressiva in discussione.»

TAR VENETO, SEZIONE II n. 951 del 26/03/2010 - Relatore: Angelo Gabbricci - Presidente: Angelo De Zotti

Sintesi: Costituisce volume tecnico il volume che si pone in rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione, costituendo parte dell'ascensore e, dunque, d'un accessorio della stessa.

Estratto: «2. 2. Ora, non v'è dubbio che quello descritto in ricorso – e, ancor prima nella documentazione progettuale – sia un volume tecnico: esso, infatti, ha un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione, costituendo parte dell'ascensore e, dunque, d'un accessorio della stessa; d'altra parte, è intuitivo che tale volume non poteva essere altrove collocato, e, in concreto, esso appare proporzionato alle esigenze costi effettivamente presenti.»

Sintesi: Un limitato volume tecnico non può essere qualificato come una sopraelevazione, cioè come un ampliamento della superficie utile dell'edificio.

Estratto: «3. 1. Il terzo motivo di ricorso è rubricato nella violazione degli artt. 6 e 7 delle norme tecniche al p. r. g. di Venezia, nonché dell'art. 9 del d. m. 2 aprile 1968, n. 1444, e, ancora, nell'eccesso di potere per illogicità e contraddittorietà, travisamento dei fatti e carenza dei presupposti. La variante al piano regolatore generale della città, approvata con d. g. r. 3987/99, non conterrebbe specifiche prescrizioni sulle distanze da osservare nel centro storico di Venezia (ovvero, nella città antica) in caso di nuova edificazione e, soprattutto, di sopraelevazione di edifici esistenti: sicché la disciplina delle distanze sarebbe tuttora quella di cui agli artt. 6 e 7 dell'originario strumento urbanistico, il quale, in riferimento ai corpi di fabbrica preesistenti, imporrebbe un distacco minimo non inferiore a 0,75 volte la somma delle altezze e dei due fabbricati fronteggianti. Nel caso, essendo gli edifici alti oltre 11 metri, la distanza da osservare tra i corpi di fabbrica sarebbe pari ad almeno a m. 16,5 metri, mentre quella attuale non supererebbe i m. 4,5 metri: il che renderebbe illegittima la realizzazione del vano ascensore sopra l'edificio A, in violazione della distanza rispetto all'edificio B di proprietà della Santa Chiara S. r. l. 3. 2. Se anche non si ritenessero applicabili le disposizioni testé citate, sostengono tuttavia i ricorrenti che, ex art. 9 del d. m. 2 aprile 1968, n. 1444, la distanza tra i fabbricati non potrebbe in ogni caso essere inferiore ai m. 5: poiché qui la distanza è di m. 4,5 ne conseguirebbe che la concessione edilizia consente illegittimamente la realizzazione della sopraelevazione a distanza inferiore. 3. 3. Orbene, per quanto concerne l'ultima parte del motivo di ricorso è da rilevare che l'art. 9 citato non prevede affatto un limite di cinque metri per le distanze tra fabbricati in zona A, ed anzi, in generale, fissa il principio della conservazione delle distanze preesistenti (cfr. l comma, n. 1). 3. 4. In ordine poi alla prima parte della censura, è intanto da ritenere che le disposizioni citate siano superate con l'entrata in vigore del d. m. 1444/68: questo trae dall'art. 41 quinquies della legge urbanistica la forza di integrare con efficacia precettiva il regime delle distanze nelle costruzioni, e vincola i comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con lo stesso d. m. si presenta illegittima (cfr. C. d. S., V, 26 ottobre 2006, n. 6399). D'altra parte, il ricorrente non ha prodotto in giudizio le disposizioni sulle quali fonda la sua censura: e, in difetto di tale essenziale elemento, si può soltanto osservare come un limitato volume tecnico non può comunque essere qualificato come una sopraelevazione – cioè come un ampliamento della superficie utile dell'edificio: sicché per tale volume varrà il principio della conservazione delle preesistenti distanze.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n. 712 del 11/02/2010 - Relatore: Sergio Conti - Presidente: Giuseppe Petruzzelli

Sintesi: Sono volumi tecnici solo quelli adibiti alla sistemazione di impianti (riscaldamento ascensore ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa: essi non rientrano nel conteggio dell'indice edificatorio, in quanto non sono generatori del c. d. carico urbanistico e la loro realizzazione è finalizzata a migliorare la funzionalità e la salubrità delle costruzioni.

Estratto: «Le fotografie prodotte in atti dell'Amministrazione costituiscono inequivocabile dimostrazione della sussistenza di un vero e proprio locale in muratura, caratterizzato dalla presenza di due ampie aperture, che risulta corredato di camino, videocitofono, porte, scala di collegamento (con termosifone) con l'abitazione sottostante, Né può essere condivisa la tesi - svolta dal ricorrente – secondo cui la circostanza che il vano sia costituito in gran parte in muratura non impedirebbe la realizzazione della serra, posto che l'intervento

riguarda un immobile preesistente con conseguenti ineliminabili limiti strutturali all'intervento. Va rilevato che con la L. R. 21. 12. 2004 n. 39 - recante "Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti" - sono stati perseguiti (cfr. l'art. 3) gli obiettivi di: a) migliorare le caratteristiche termofisiche degli involucri edilizi in ordine alle dispersioni di calore; b) migliorare l'efficienza degli impianti tecnologici asserviti agli edifici, riducendo al minimo le perdite di produzione, distribuzione, emissione e regolazione del calore; c) valorizzare l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile per il riscaldamento degli ambienti e per gli utilizzi di acqua calda ad uso domestico e sanitario; d) assicurare la predisposizione di appositi catasti degli impianti di riscaldamento e delle volumetrie riscaldate asservite agli impianti stessi; e) promuovere la realizzazione di diagnosi energetiche dei sistemi edificio-impianto; f) promuovere la termoregolazione degli ambienti riscaldati e la contabilizzazione individuale del calore; g) incentivare finanziariamente la realizzazione di interventi di recupero energetico negli edifici. In particolare, l'art. 4 della cit. L. R. n. 39- che disciplina il "Miglioramento termico degli edifici" - prevede, al 4° comma che: "Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio". Invero, detta disposizione, ove interpretata letteralmente, astraendo dal contenuto complessivo del medesimo articolo, può far pervenire alla conclusione che la realizzazione di una serra, come tale capace di apportare un qualsivoglia beneficio energetico, deve considerarsi volume tecnico. E' questa infatti la ardita tesi sostenuta da parte ricorrente. Ma è palese che la ratio della norma non è questa, dato che in questo modo sarebbe possibile ottenere surrettiziamente ampi benefici volumetrici. Va ricordato che sono volumi tecnici solo quelli adibiti alla sistemazione di impianti (riscaldamento ascensore ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa (cfr. Cons. St., Sez. V, 31. 1. 2006 n. 354). La dottrina ha posto in luce che i volumi tecnici non rientrano nel conteggio dell'indice edificatorio, in quanto non sono generatori del c. d. carico urbanistico e la loro realizzazione è finalizzata a migliorare la funzionalità e la salubrità delle costruzioni. La giurisprudenza ha sottolineato che essi non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa, sicché non sono tali i locali complementari all'abitazione (cfr. Cons. St. Sez. V 13. 5. 1997, n. 483), come le soffitte o i bagni, destinati a formare un'unica unità abitativa e privi di una effettiva destinazione ad impianti tecnologici. La realizzazione di un locale "sottotetto" mediante vani distinti e comunicanti attraverso una scala interna col piano sottostante è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabile il locale o i locali, non potendosi detti vani considerare volumi tecnici (C. G. A. 22. 10. 2003, n. 337). Venendo a fare applicazione di tali principi in tema di volumi tecnici, deve affermarsi che il beneficio del mancato computo volumetrico (derivante dalla iscrizione al concetto di volume tecnico) risulta necessariamente condizionato alla sussistenza dei suddetti presupposti, cosicché non può esistere volume tecnico laddove, come nel caso all'esame, si tratti di vani che presentano tutte le caratteristiche per essere adibiti all'abitazione. Invero, la difesa del Comune ha evidenziato che si tratta di un vero e proprio vano di abitazione, dotato (cfr. le foto prodotte) di camino, di videocitofono, di porte interne, di battiscopa, di attacchi per le apparecchiature di condizionamento e collegato mediante scale interna dotata di termosifone all'appartamento sottostante. Sotto il profilo sistematico, deve soggiungersi che la prescrizione posta dal c. 4 dell'art. 4 della L. R. n. 39 del 2004 deve essere inserito nel quadro delle finalità perseguite dalla legge regionale nel suo complesso. L'impianto della legge è volto a conseguire un significativo risparmio energetico attraverso il ricorso alle tecniche della c. d. bioedilizia. Tale normativa regionale s'inserisce, costituendone un tassello, nel più ampio contesto delineato dalla disciplina comunitaria e nazionale, che è costituito dalla Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 novembre 2002 sul rendimento energetico in edilizia e dal D. Lgs. 19. 8. 2005 n. 192 di recepimento di tale Direttiva. La Direttiva rappresenta uno strumento strategico per la riduzione dei consumi energetici degli edifici nella Comunità, tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni per quanto riguarda il clima degli ambienti interni e l'efficacia sotto il profilo dei costi (art. 1). Sui temi del risparmio energetico, della promozione delle fonti rinnovabili e dell'uso razionale dell'energia la Regione Lombardia ha emanato la Legge Regionale n. 26 del 12 dicembre 2003 che reca la "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche". Il Titolo III (Disciplina del settore energetico) di tale L. R. ha inserito tra le funzioni dei Comuni, anche la promozione e l'incentivazione delle fonti energetiche rinnovabili, dell'uso razionale dell'energia e del risparmio energetico, che devono trovare attuazione anche attraverso i diversi strumenti urbanistici. Una volta chiarito il quadro generale all'interno del quale opera la specifica disposizione normativa della quale si viene a fare applicazione nella fattispecie

all'esame, risulta evidente che l'effettiva portata dell'art. 4 della L. R. n. 39/04 non è quella che prospetta la parte ricorrente, richiamandosi al suo (mero) dettato letterale. Siamo, all'evidenza, in presenza di un'ipotesi in cui *lex dixit plus quam voluti*, sicché l'interprete è chiamato a definire la reale portata della norma, rispetto al contenuto letterale. Va quindi affermato che il beneficio di cui all'art. 4, c. 4. della L. R. n. 39 del 2004 risulta condizionato alla significatività dell'intervento, che è indicato dal rapporto, che deve essere inversamente proporzionale, fra la superficie utilizzata a serra e la potenzialità di risparmio energetico ricavabile.»

Sintesi: I volumi tecnici non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa, sicché non sono tali i locali complementari all'abitazione, come le soffitte o i bagni, destinati a formare un'unica unità abitativa e privi di una effettiva destinazione ad impianti tecnologici.

Estratto: «Le fotografie prodotte in atti dell'Amministrazione costituiscono inequivocabile dimostrazione della sussistenza di un vero e proprio locale in muratura, caratterizzato dalla presenza di due ampie aperture, che risulta corredato di camino, videocitofono, porte, scala di collegamento (con termosifone) con l'abitazione sottostante. Né può essere condivisa la tesi - svolta dal ricorrente - secondo cui la circostanza che il vano sia costituito in gran parte in muratura non impedirebbe la realizzazione della serra, posto che l'intervento riguarda un immobile preesistente con conseguenti ineliminabili limiti strutturali all'intervento. Va rilevato che con la L. R. 21. 12. 2004 n. 39 - recante "Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti" - sono stati perseguiti (cfr. l'art. 3) gli obiettivi di: a) migliorare le caratteristiche termofisiche degli involucri edilizi in ordine alle dispersioni di calore; b) migliorare l'efficienza degli impianti tecnologici asserviti agli edifici, riducendo al minimo le perdite di produzione, distribuzione, emissione e regolazione del calore; c) valorizzare l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile per il riscaldamento degli ambienti e per gli utilizzi di acqua calda ad uso domestico e sanitario; d) assicurare la predisposizione di appositi catasti degli impianti di riscaldamento e delle volumetrie riscaldate asservite agli impianti stessi; e) promuovere la realizzazione di diagnosi energetiche dei sistemi edificio-impianto; f) promuovere la termoregolazione degli ambienti riscaldati e la contabilizzazione individuale del calore; g) incentivare finanziariamente la realizzazione di interventi di recupero energetico negli edifici. In particolare, l'art. 4 della cit. L. R. n. 39- che disciplina il "Miglioramento termico degli edifici" - prevede, al 4° comma che: "Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio". Invero, detta disposizione, ove interpretata letteralmente, astruendo dal contenuto complessivo del medesimo articolo, può far pervenire alla conclusione che la realizzazione di una serra, come tale capace di apportare un qualsivoglia beneficio energetico, deve considerarsi volume tecnico. E' questa infatti la ardita tesi sostenuta da parte ricorrente. Ma è palese che la ratio della norma non è questa, dato che in questo modo sarebbe possibile ottenere surrettiziamente ampi benefici volumetrici. Va ricordato che sono volumi tecnici solo quelli adibiti alla sistemazione di impianti (riscaldamento ascensore ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa (cfr. Cons. St., Sez. V, 31. 1. 2006 n. 354). La dottrina ha posto in luce che i volumi tecnici non rientrano nel conteggio dell'indice edificatorio, in quanto non sono generatori del c. d. carico urbanistico e la loro realizzazione è finalizzata a migliorare la funzionalità e la salubrità delle costruzioni. La giurisprudenza ha sottolineato che essi non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa, sicché non sono tali i locali complementari all'abitazione (cfr. Cons. St. Sez. V 13. 5. 1997, n. 483), come le soffitte o i bagni, destinati a formare un'unica unità abitativa e privi di una effettiva destinazione ad impianti tecnologici. La realizzazione di un locale "sottotetto" mediante vani distinti e comunicanti attraverso una scala interna col piano sottostante è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabile il locale o i locali, non potendosi detti vani considerare volumi tecnici (C. G. A. 22. 10. 2003, n. 337). Venendo a fare applicazione di tali principi in tema di volumi tecnici, deve affermarsi che il beneficio del mancato computo volumetrico (derivante dalla iscrizione al concetto di volume tecnico) risulta necessariamente condizionato alla sussistenza dei suddetti presupposti, cosicché non può esistere volume tecnico laddove, come nel caso all'esame, si tratti di vani che presentano tutte le caratteristiche per essere adibiti all'abitazione. Invero, la difesa del Comune ha evidenziato che si tratta di un vero e proprio vano di abitazione, dotato (cfr. le foto prodotte) di camino, di videocitofono, di porte interne, di battiscopa, di attacchi per le apparecchiature di condizionamento e collegato mediante scale interna dotata di termosifone

all'appartamento sottostante. Sotto il profilo sistematico, deve soggiungersi che la prescrizione posta dal c. 4 dell'art. 4 della L. R. n. 39 del 2004 deve essere inserito nel quadro delle finalità perseguite dalla legge regionale nel suo complesso. L'impianto della legge è volto a conseguire un significativo risparmio energetico attraverso il ricorso alle tecniche della c. d. bioedilizia. Tale normativa regionale s'inserisce, costituendone un tassello, nel più ampio contesto delineato dalla disciplina comunitaria e nazionale, che è costituito dalla Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 novembre 2002 sul rendimento energetico in edilizia e dal D. Lgs. 19. 8. 2005 n. 192 di recepimento di tale Direttiva. La Direttiva rappresenta uno strumento strategico per la riduzione dei consumi energetici degli edifici nella Comunità, tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni per quanto riguarda il clima degli ambienti interni e l'efficacia sotto il profilo dei costi (art. 1). Sui temi del risparmio energetico, della promozione delle fonti rinnovabili e dell'uso razionale dell'energia la Regione Lombardia ha emanato la Legge Regionale n. 26 del 12 dicembre 2003 che reca la "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche". Il Titolo III (Disciplina del settore energetico) di tale L. R. ha inserito tra le funzioni dei Comuni, anche la promozione e l'incentivazione delle fonti energetiche rinnovabili, dell'uso razionale dell'energia e del risparmio energetico, che devono trovare attuazione anche attraverso i diversi strumenti urbanistici. Una volta chiarito il quadro generale all'interno del quale opera la specifica disposizione normativa della quale si viene a fare applicazione nella fattispecie all'esame, risulta evidente che l'effettiva portata dell'art. 4 della L. R. n. 39/04 non è quella che prospetta la parte ricorrente, richiamandosi al suo (mero) dettato letterale. Siamo, all'evidenza, in presenza di un'ipotesi in cui *lex dixit plus quam voluti*, sicché l'interprete è chiamato a definire la reale portata della norma, rispetto al contenuto letterale. Va quindi affermato che il beneficio di cui all'art. 4, c. 4. della L. R. n. 39 del 2004 risulta condizionato alla significatività dell'intervento, che è indicato dal rapporto, che deve essere inversamente proporzionale, fra la superficie utilizzata a serra e la potenzialità di risparmio energetico ricavabile.»

Sintesi: La previsione dell'art. 4, co. 4, L. R. Lombardia 39/2004, che considera volume tecnico le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva non va interpretato alla lettera: l'equiparazione al volume tecnico è subordinata infatti alla significatività dell'intervento, che è indicato dal rapporto, che deve essere inversamente proporzionale, fra la superficie utilizzata a serra e la potenzialità di risparmio energetico ricavabile.

Estratto: «Le fotografie prodotte in atti dell'Amministrazione costituiscono inequivocabile dimostrazione della sussistenza di un vero e proprio locale in muratura, caratterizzato dalla presenza di due ampie aperture, che risulta corredato di camino, videocitofono, porte, scala di collegamento (con termosifone) con l'abitazione sottostante, Né può essere condivisa la tesi - svolta dal ricorrente – secondo cui la circostanza che il vano sia costituito in gran parte in muratura non impedirebbe la realizzazione della serra, posto che l'intervento riguarda un immobile preesistente con conseguenti ineliminabili limiti strutturali all'intervento. Va rilevato che con la L. R. 21. 12. 2004 n. 39 - recante "Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti" - sono stati perseguiti (cfr. l'art. 3) gli obiettivi di: a) migliorare le caratteristiche termofisiche degli involucri edilizi in ordine alle dispersioni di calore; b) migliorare l'efficienza degli impianti tecnologici asserviti agli edifici, riducendo al minimo le perdite di produzione, distribuzione, emissione e regolazione del calore; c) valorizzare l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile per il riscaldamento degli ambienti e per gli utilizzi di acqua calda ad uso domestico e sanitario; d) assicurare la predisposizione di appositi catasti degli impianti di riscaldamento e delle volumetrie riscaldate asservite agli impianti stessi; e) promuovere la realizzazione di diagnosi energetiche dei sistemi edificio-impianto; f) promuovere la termoregolazione degli ambienti riscaldati e la contabilizzazione individuale del calore; g) incentivare finanziariamente la realizzazione di interventi di recupero energetico negli edifici. In particolare, l'art. 4 della cit. L. R. n. 39- che disciplina il "Miglioramento termico degli edifici" – prevede, al 4° comma che: "Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio". Invero, detta disposizione, ove interpretata letteralmente, astraendo dal contenuto complessivo del medesimo articolo, può far pervenire alla conclusione che la realizzazione di una serra, come tale capace di apportare un qualsivoglia beneficio energetico, deve

considerarsi volume tecnico. E' questa infatti la ardita tesi sostenuta da parte ricorrente. Ma è palese che la ratio della norma non è questa, dato che in questo modo sarebbe possibile ottenere surrettiziamente ampi benefici volumetrici. Va ricordato che sono volumi tecnici solo quelli adibiti alla sistemazione di impianti (riscaldamento ascensore ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa (cfr. Cons. St., Sez. V, 31. 1. 2006 n. 354). La dottrina ha posto in luce che i volumi tecnici non rientrano nel conteggio dell'indice edificatorio, in quanto non sono generatori del c. d. carico urbanistico e la loro realizzazione è finalizzata a migliorare la funzionalità e la salubrità delle costruzioni. La giurisprudenza ha sottolineato che essi non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa, sicché non sono tali i locali complementari all'abitazione (cfr. Cons. St. Sez. V 13. 5. 1997, n. 483), come le soffitte o i bagni, destinati a formare un'unica unità abitativa e privi di una effettiva destinazione ad impianti tecnologici. La realizzazione di un locale "sottotetto" mediante vani distinti e comunicanti attraverso una scala interna col piano sottostante è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabile il locale o i locali, non potendosi detti vani considerare volumi tecnici (C. G. A. 22. 10. 2003, n. 337). Venendo a fare applicazione di tali principi in tema di volumi tecnici, deve affermarsi che il beneficio del mancato computo volumetrico (derivante dalla iscrizione al concetto di volume tecnico) risulta necessariamente condizionato alla sussistenza dei suddetti presupposti, cosicché non può esistere volume tecnico laddove, come nel caso all'esame, si tratti di vani che presentano tutte le caratteristiche per essere adibiti all'abitazione. Invero, la difesa del Comune ha evidenziato che si tratta di un vero e proprio vano di abitazione, dotato (cfr. le foto prodotte) di camino, di videocitofono, di porte interne, di battiscopa, di attacchi per le apparecchiature di condizionamento e collegato mediante scale interna dotata di termosifone all'appartamento sottostante. Sotto il profilo sistematico, deve soggiungersi che la prescrizione posta dal c. 4 dell'art. 4 della L. R. n. 39 del 2004 deve essere inserito nel quadro delle finalità perseguite dalla legge regionale nel suo complesso. L'impianto della legge è volto a conseguire un significativo risparmio energetico attraverso il ricorso alle tecniche della c. d. bioedilizia. Tale normativa regionale s'inserisce, costituendone un tassello, nel più ampio contesto delineato dalla disciplina comunitaria e nazionale, che è costituito dalla Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 novembre 2002 sul rendimento energetico in edilizia e dal D. Lgs. 19. 8. 2005 n. 192 di recepimento di tale Direttiva. La Direttiva rappresenta uno strumento strategico per la riduzione dei consumi energetici degli edifici nella Comunità, tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni per quanto riguarda il clima degli ambienti interni e l'efficacia sotto il profilo dei costi (art. 1). Sui temi del risparmio energetico, della promozione delle fonti rinnovabili e dell'uso razionale dell'energia la Regione Lombardia ha emanato la Legge Regionale n. 26 del 12 dicembre 2003 che reca la "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche". Il Titolo III (Disciplina del settore energetico) di tale L. R. ha inserito tra le funzioni dei Comuni, anche la promozione e l'incentivazione delle fonti energetiche rinnovabili, dell'uso razionale dell'energia e del risparmio energetico, che devono trovare attuazione anche attraverso i diversi strumenti urbanistici. Una volta chiarito il quadro generale all'interno del quale opera la specifica disposizione normativa della quale si viene a fare applicazione nella fattispecie all'esame, risulta evidente che l'effettiva portata dell'art. 4 della L. R. n. 39/04 non è quella che prospetta la parte ricorrente, richiamandosi al suo (mero) dettato letterale. Siamo, all'evidenza, in presenza di un'ipotesi in cui *lex dixit plus quam voluti*, sicché l'interprete è chiamato a definire la reale portata della norma, rispetto al contenuto letterale. Va quindi affermato che il beneficio di cui all'art. 4, c. 4. della L. R. n. 39 del 2004 risulta condizionato alla significatività dell'intervento, che è indicato dal rapporto, che deve essere inversamente proporzionale, fra la superficie utilizzata a serra e la potenzialità di risparmio energetico ricavabile.»

Sintesi: Non può essere considerata "volume tecnico" ai sensi dell'art. 4, co. 4, L. R. 39/2004 una serra completamente realizzata in muratura tanto da essere abitabile.

Estratto: «Le fotografie prodotte in atti dell'Amministrazione costituiscono inequivocabile dimostrazione della sussistenza di un vero e proprio locale in muratura, caratterizzato dalla presenza di due ampie aperture, che risulta corredato di camino, videocitofono, porte, scala di collegamento (con termosifone) con l'abitazione sottostante, Né può essere condivisa la tesi - svolta dal ricorrente – secondo cui la circostanza che il vano sia costituito in gran parte in muratura non impedirebbe la realizzazione della serra, posto che l'intervento riguarda un immobile preesistente con conseguenti ineliminabili limiti strutturali all'intervento. Va rilevato che con la L. R. 21. 12. 2004 n. 39 - recante "Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti" - sono stati perseguiti (cfr. l'art. 3) gli obiettivi di: a) migliorare le caratteristiche termofisiche degli involucri edilizi in ordine alle dispersioni di calore; b) migliorare l'efficienza

degli impianti tecnologici asserviti agli edifici, riducendo al minimo le perdite di produzione, distribuzione, emissione e regolazione del calore; c) valorizzare l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile per il riscaldamento degli ambienti e per gli utilizzi di acqua calda ad uso domestico e sanitario; d) assicurare la predisposizione di appositi catasti degli impianti di riscaldamento e delle volumetrie riscaldate asservite agli impianti stessi; e) promuovere la realizzazione di diagnosi energetiche dei sistemi edificio-impianto; f) promuovere la termoregolazione degli ambienti riscaldati e la contabilizzazione individuale del calore; g) incentivare finanziariamente la realizzazione di interventi di recupero energetico negli edifici. In particolare, l'art. 4 della cit. L. R. n. 39- che disciplina il "Miglioramento termico degli edifici" – prevede, al 4° comma che: "Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio". Invero, detta disposizione, ove interpretata letteralmente, astruendo dal contenuto complessivo del medesimo articolo, può far pervenire alla conclusione che la realizzazione di una serra, come tale capace di apportare un qualsivoglia beneficio energetico, deve considerarsi volume tecnico. E' questa infatti la ardita tesi sostenuta da parte ricorrente. Ma è palese che la ratio della norma non è questa, dato che in questo modo sarebbe possibile ottenere surrettiziamente ampi benefici volumetrici. Va ricordato che sono volumi tecnici solo quelli adibiti alla sistemazione di impianti (riscaldamento ascensore ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa (cfr. Cons. St., Sez. V, 31. 1. 2006 n. 354). La dottrina ha posto in luce che i volumi tecnici non rientrano nel conteggio dell'indice edificatorio, in quanto non sono generatori del c. d. carico urbanistico e la loro realizzazione è finalizzata a migliorare la funzionalità e la salubrità delle costruzioni. La giurisprudenza ha sottolineato che essi non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa, sicché non sono tali i locali complementari all'abitazione (cfr. Cons. St. Sez. V 13. 5. 1997, n. 483), come le soffitte o i bagni, destinati a formare un'unica unità abitativa e privi di una effettiva destinazione ad impianti tecnologici. La realizzazione di un locale "sottotetto" mediante vani distinti e comunicanti attraverso una scala interna col piano sottostante è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabile il locale o i locali, non potendosi detti vani considerare volumi tecnici (C. G. A. 22. 10. 2003, n. 337). Venendo a fare applicazione di tali principi in tema di volumi tecnici, deve affermarsi che il beneficio del mancato computo volumetrico (derivante dalla iscrizione al concetto di volume tecnico) risulta necessariamente condizionato alla sussistenza dei suddetti presupposti, cosicché non può esistere volume tecnico laddove, come nel caso all'esame, si tratti di vani che presentano tutte le caratteristiche per essere adibiti all'abitazione. Invero, la difesa del Comune ha evidenziato che si tratta di un vero e proprio vano di abitazione, dotato (cfr. le foto prodotte) di camino, di videocitofono, di porte interne, di battiscopa, di attacchi per le apparecchiature di condizionamento e collegato mediante scale interna dotata di termosifone all'appartamento sottostante. Sotto il profilo sistematico, deve soggiungersi che la prescrizione posta dal c. 4 dell'art. 4 della L. R. n. 39 del 2004 deve essere inserito nel quadro delle finalità perseguite dalla legge regionale nel suo complesso. L'impianto della legge è volto a conseguire un significativo risparmio energetico attraverso il ricorso alle tecniche della c. d. bioedilizia. Tale normativa regionale s'inserisce, costituendone un tassello, nel più ampio contesto delineato dalla disciplina comunitaria e nazionale, che è costituito dalla Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 novembre 2002 sul rendimento energetico in edilizia e dal D. Lgs. 19. 8. 2005 n. 192 di recepimento di tale Direttiva. La Direttiva rappresenta uno strumento strategico per la riduzione dei consumi energetici degli edifici nella Comunità, tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni per quanto riguarda il clima degli ambienti interni e l'efficacia sotto il profilo dei costi (art. 1). Sui temi del risparmio energetico, della promozione delle fonti rinnovabili e dell'uso razionale dell'energia la Regione Lombardia ha emanato la Legge Regionale n. 26 del 12 dicembre 2003 che reca la "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche". Il Titolo III (Disciplina del settore energetico) di tale L. R. ha inserito tra le funzioni dei Comuni, anche la promozione e l'incentivazione delle fonti energetiche rinnovabili, dell'uso razionale dell'energia e del risparmio energetico, che devono trovare attuazione anche attraverso i diversi strumenti urbanistici. Una volta chiarito il quadro generale all'interno del quale opera la specifica disposizione normativa della quale si viene a fare applicazione nella fattispecie all'esame, risulta evidente che l'effettiva portata dell'art. 4 della L. R. n. 39/04 non è quella che prospetta la parte ricorrente, richiamandosi al suo (mero) dettato letterale. Siamo, all'evidenza, in presenza di un'ipotesi in cui *lex dixit plus quam voluti*, sicché l'interprete è chiamato a definire la reale portata della norma, rispetto al contenuto letterale. Va quindi affermato che il beneficio di cui all'art. 4, c. 4. della L. R. n. 39 del 2004 risulta

condizionato alla significatività dell'intervento, che è indicato dal rapporto, che deve essere inversamente proporzionale, fra la superficie utilizzata a serra e la potenzialità di risparmio energetico ricavabile.»

n°19 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE --> AI FINI ICI

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE V TRIBUTARIA n. 7090 del 24/03/2010 - Relatore: Giuseppe Marinucci - Presidente: Enrico Papa

Sintesi: Ai fini dell'applicazione dell'ICI, ai sensi del d. lgs. 504/1992, per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quell'area che, per espressa dichiarazione del soggetto passivo dell'imposta esposta nella denuncia annuale e a prescindere dalla previsione della sua edificabilità, contenuta negli strumenti urbanistici comunali, ne costituisce pertinenza. Pertanto al contribuente che non abbia evidenziato nella denuncia l'esistenza di una pertinenza non è consentito contestare l'atto con cui l'area asseritamente pertinenziale viene tassata, deducendo solo nel giudizio la sussistenza del vincolo di pertinenzialità.

Estratto: «Con il primo motivo del ricorso, le contribuenti hanno lamentato "violazione o falsa applicazione del D. Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. a); violazione e falsa applicazione dell'art. 817 c. c. ; entrambe in relazione all'art. 360 c. p. c., n. 3". I giudici di seconde cure avrebbero confuso il concetto di pertinenza ex art. 817 c. c., impiegato del D. Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. a) ai fini dell'esclusione dall'imposizione, e la differente nozione di servitù prediale di cui all'art. 1027 c. c. e segg. alla quale parrebbe arbitrariamente fare riferimento la sentenza impugnata ma che, a parere delle ricorrenti, a nulla rileverebbe nel caso di specie, poiché il terreno in parola verrebbe utilizzato dalle ricorrenti quale unico accesso ai confinanti fabbricati posti sulle particelle edificali (OMISSIS) di proprietà delle medesime, risultando quindi, durevolmente destinato, sia oggettivamente che nel comune intento delle proprietarie, al servizio dei fabbricati adiacenti. Come argomentato in sede di gravame, la normativa tributaria impiegherebbe, al fine di determinare l'esclusione dell'area di imposizione ICI, esclusivamente il concetto civilistico di "pertinenza" ex art. 817 c. c. e non quello, del tutto differente, di servitù prediale, impropriamente richiamato dalla decisione di secondo grado. Né si potrebbe ritenere che la costituzione di un nesso pertinenziale comporti l'esistenza di un rapporto di servitù tra i fondi, escluso, tra l'altro, dalla stessa circostanza che un rapporto di pertinenza presupporrebbe necessariamente proprio quella proprietà, in capo al medesimo soggetto, sia della res pertinenziale sia del bene principale che l'art. 1027 c. c., invece, in materia di servitù, in via generale, espressamente escluderebbe. Nel caso di specie, risulterebbe palese come la disponibilità in capo alle medesime contribuenti, pro quota, della proprietà sia delle particelle edificali che dell'annessa particella fondiaria valga a legittimare, e non certo ad escludere, l'esistenza di un rapporto pertinenziale tra i fondi, come richiesto dalla normativa civilistica e, quindi, tributaria, con la conseguente legittimità dell'omessa dichiarazione ICI, ai sensi del D. Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. a) a nulla rilevando, al riguardo, la circostanza, puramente formale, dell'accatastamento distinto della particella fondiaria sino al 2003, ovvero la capacità residua di cubatura edificabile della medesima. Il motivo non merita accoglimento. Nella sentenza impugnata si legge: "peraltro soltanto nel 2003 è stato dichiarato che il fondo di cui alla p. f. (OMISSIS) è pertinenza dei fabbricati esistenti sulle adiacenti pp. eedd., per cui sotto questo aspetto l'Ici risulta certamente dovuta per gli anni precedenti il 2003". Da quanto sopra emerge che i beni de quibus non erano stati denunciati come pertinenziali in relazione agli anni ante 2003. E' giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non c'è motivo per discostarsi che, ai fini dell'applicazione dell'ICI, in forza del D. Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. a), per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quell'area che, per espressa dichiarazione del soggetto passivo dell'imposta esposta nella denuncia annuale e a prescindere dalla previsione della sua edificabilità, contenuta negli strumenti urbanistici comunali, ne costituisce pertinenza. Pertanto al contribuente che non abbia evidenziato nella denuncia l'esistenza di una pertinenza non è consentito contestare l'atto con cui l'area (asseritamente) pertinenziale viene tassata, deducendo solo nel giudizio la sussistenza del vincolo di pertinenzialità (Cass. 19638/09).»

n°20 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE --> EFFETTI VERSO I TERZI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 4333 del 06/07/2010 - Relatore: Sandro Aureli - Presidente: Giorgio Giaccardi

Sintesi: Dall'asservimento scaturiscono effetti obbligatori, la cui intrasmissibilità fa sì che il terzo subentrante con titolo a realizzare l'intervento edilizio già assentito, deve pur sempre, seppure senza utilizzare forme sacramentali, manifestare verso il Comune il proprio assenso, ammesso che si trovi nelle condizioni di farlo.

Estratto: «Nella fattispecie in esame, il sig. R. in occasione della richiesta di rilascio della concessione edilizia n. 235/1999, come della sua variante n. 816/1999, non ha sottoscritto alcun atto d'obbligo o impegno scritto verso il Comune riguardante l'asservimento delle particelle 110 e 3 del foglio catastale n. 153. E' però vero, sulla base degli atti di causa, che il progetto di villa unifamiliare, prima, e bifamiliare, poi, posto a fondamento di dette richieste, postulava la realizzazione di una cubatura pari a mc 550 circa, calcolata utilizzando non soltanto la parte della superficie della particella n114 non occupata dalla sua abitazione, ma anche quella delle due particelle anzidette inserite nello stesso foglio catastale. Che la descritta modalità di calcolo della volumetria da assentire a favore del sig R. possa essere stata considerata dal Comune di Perugia come una forma di asservimento consentita può non essere contestato, essendosi alla presenza di modalità che ha avuto l'avallo della giurisprudenza in relazione alla decisiva circostanza che le particelle interessate costituiscono un compendio appartenente allo stesso soggetto che ne dispone ai fini anzidetti. (C. d. S. Ad Plen 23 aprile 2009 n. 3) Com'è noto, però, dall'asservimento scaturiscono effetti obbligatori, la cui intrasmissibilità fa sì che il terzo subentrante con titolo a realizzare l'intervento edilizio già assentito, deve pur sempre, seppure senza utilizzare forme sacramentali, manifestare verso il Comune il proprio assenso, ammesso che si trovi nelle condizioni di farlo.»

n°21 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE --> FRAZIONAMENTO

TAR LAZIO, SEZIONE II QUATER ROMA n. 5319 del 31/03/2010 - Relatore: Floriana Rizzetto - Presidente: Lucia Tosti

Sintesi: Sia la vendita di una parte dell'originario unico fondo, così come il frazionamento del fondo da parte dell'originario unico proprietario, sono irrilevanti ai fini dell'edificabilità delle aree libere, tutte le volte in cui le stesse devono comunque intendersi asservite alle costruzioni già realizzate, nel senso della già totale utilizzazione della rispettiva cubatura.

Estratto: «La norma invocata dai ricorrenti va interpretata, in linea con la giurisprudenza costante e consolidata, nel senso che non possono essere computate, ai fini del calcolo della cubatura assentibile in un dato lotto le aree asservite, ovvero, sia quelle la cui cubatura è stata completamente assorbita da edifici già realizzati, sia quelle la cui potenzialità edificatoria è stata utilizzata, attraverso la stipula di specifici atti d'obbligo, per la realizzazione ad esempio di fabbricati finitimi, insistenti su aree non sufficientemente estese. Tale interpretazione d'altro canto, come giustamente osservato dalla difesa della società è l'unica coerente con la successiva disposizione contenuta nell'art. 4 delle NTA, secondo cui ai fini del computo del volume edificabile si considera unica proprietà quella che è tale al momento dell'approvazione del PRG, anche se successivamente frazionata. Pertanto, sia la vendita di una parte dell'originario unico fondo, così come il frazionamento del fondo da parte dell'originario unico proprietario, sono irrilevanti ai fini dell'edificabilità delle aree libere, tutte le volte in cui le stesse devono comunque intendersi asservite alle costruzioni già realizzate, nel senso della già totale utilizzazione della rispettiva cubatura. Giustamente dunque sul terreno in esame il Comune ha ritenuto ammissibile l'edificazione entro i limiti di cubatura previsti dalla richiamata disposizione, limitandosi ad enucleare solo la cubatura già realizzata. L'edificabilità, infatti, non è intrinseca al fondo, quanto meno nell'attuale sistema legislativo, ma è una qualità ulteriore che viene attribuita allo stesso dalle norme dettate, in sede di governo del territorio, sulla base di un rapporto, variabile da zona a zona, ma rigido, tra superficie e cubatura, sicché solo se il fabbricato realizzato in una determinata area non ha esaurito la cubatura realizzabile può ancora procedersi al rilascio di permessi di costruire, fatto salvo ovviamente il rispetto di tutte le altre

norme tecniche (sulla necessità di considerare complessivamente la potenzialità edificatoria in riferimento al lotto urbanisticamente individuato, Consiglio di Stato sez. IV, 25 febbraio 1988 n. 100, TAR Sardegna, 31. 7. 2001 n. 844; di recente, Consiglio di Stato sez. IV, n. 255 del 29. 1. 2008).»

n°22 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE --> NOZIONE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 4333 del 06/07/2010 - Relatore: Sandro Aureli - Presidente: Giorgio Giaccardi

Sintesi: L'asservimento di particelle contigue a quella sulla quale viene posizionato il progetto per la realizzazione di un intervento edilizio in zona residenziale è strumento legittimo per consentire lo sfruttamento di tutta la potenzialità edificatoria delle aree a disposizione di chi intende realizzare tale intervento, con il quale, di solito, si pone rimedio all'infelice esposizione ovvero alla ridotta dimensione, dell'area di progetto.

Estratto: «Ora è utile osservare in termini generali che l'asservimento di particelle contigue a quella sulla quale viene posizionato il progetto per la realizzazione di un intervento edilizio in zona residenziale nasce da una pratica assai diffusa, che ha da sempre avuto l'avallo della dottrina e della giurisprudenza (v. Corte Cass, Sez. II^a n. 9081 del 12 settembre 1998) che via hanno ravvisato uno strumento legittimo per consentire lo sfruttamento di tutta la potenzialità edificatoria delle aree a disposizione di chi intende realizzare tale intervento, con il quale, di solito, si pone rimedio all'infelice esposizione ovvero alla ridotta dimensione, dell'area di progetto. Con l'asservimento le aree asservite perdono, in tutto o in parte, ma definitivamente, la loro attitudine edificatoria in favore della particella di progetto, e a tale effetto è richiesto, normalmente, che il proprietario del compendio interessato, debba sottoscrivere un atto d'obbligo ovvero una dichiarazione formale, con il quale, nei riguardi del Comune, s'impegna per sé e per i propri aventi causa a non utilizzare, in seguito, a fini edificatori, le particelle asservite di cui ha, insieme alla particella di progetto, la proprietà o comunque la disponibilità giuridica.»

TAR LAZIO, SEZIONE II QUATER ROMA n. 5319 del 31/03/2010 - Relatore: Floriana Rizzetto - Presidente: Lucia Tosti

Sintesi: Non possono essere computate, ai fini del calcolo della cubatura assentibile in un dato lotto, le aree asservite, ovvero sia quelle la cui cubatura è stata completamente assorbita da edifici già realizzati, sia quelle la cui potenzialità edificatoria è stata utilizzata, attraverso la stipula di specifici atti d'obbligo, per la realizzazione ad esempio di fabbricati finitimi, insistenti su aree non sufficientemente estese.

Estratto: «La norma invocata dai ricorrenti va interpretata, in linea con la giurisprudenza costante e consolidata, nel senso che non possono essere computate, ai fini del calcolo della cubatura assentibile in un dato lotto le aree asservite, ovvero, sia quelle la cui cubatura è stata completamente assorbita da edifici già realizzati, sia quelle la cui potenzialità edificatoria è stata utilizzata, attraverso la stipula di specifici atti d'obbligo, per la realizzazione ad esempio di fabbricati finitimi, insistenti su aree non sufficientemente estese. Tale interpretazione d'altro canto, come giustamente osservato dalla difesa della società è l'unica coerente con la successiva disposizione contenuta nell'art. 4 delle NTA, secondo cui ai fini del computo del volume edificabile si considera unica proprietà quella che è tale al momento dell'approvazione del PRG, anche se successivamente frazionata. Pertanto, sia la vendita di una parte dell'originario unico fondo, così come il frazionamento del fondo da parte dell'originario unico proprietario, sono irrilevanti ai fini dell'edificabilità delle aree libere, tutte le volte in cui le stesse devono comunque intendersi asservite alle costruzioni già realizzate, nel senso della già totale utilizzazione della rispettiva cubatura. Giustamente dunque sul terreno in esame il Comune ha ritenuto ammissibile l'edificazione entro i limiti di cubatura previsti dalla richiamata disposizione, limitandosi ad enucleare solo la cubatura già realizzata. L'edificabilità, infatti, non è intrinseca al fondo, quanto meno nell'attuale sistema legislativo, ma è una qualità ulteriore che viene attribuita allo stesso dalle norme dettate, in sede di governo del territorio, sulla base di un rapporto, variabile da zona a zona, ma rigido, tra superficie e cubatura, sicché solo se il fabbricato realizzato in una determinata area non ha esaurito la cubatura realizzabile può ancora procedersi al rilascio di permessi di costruire, fatto salvo ovviamente il rispetto di tutte le altre norme tecniche (sulla necessità di considerare complessivamente la potenzialità edificatoria in riferimento al