

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA collana a cura di PAOLO LORO

urbanistica, edilizia,
espropriazione per pubblica utilità

JRE18

vincoli urbanistici ed edificabilità

repertorio
di giurisprudenza

2011

EXEO edizioni 

ISBN e-book formato pdf : 978-88-95578-97-2

REPERTORI

professionisti
pubblica amministrazione

vincoli urbanistici ed edificabilità

repertorio di
giurisprudenza

2011



fax: 049 9710328 – tel: 049 9710328 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 EsproprioLine e Urbium, tratte da pronunce dell'anno 2011. Alle massime seguono gli estratti pertinenti delle pronunce a cui si riferiscono.

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

Copyright © 2012 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale.

Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente e dai suoi stretti collaboratori professionali, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.

edizione: aprile 2012 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: urbanistica, edilizia, espropriazione per pubblica utilità - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - ISBN: 978-88-95578-97-2 - codice: JRE18 - nic: 69 - 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 Dante Alighieri 6 int. 1 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 --> CONFORMITÀ URBANISTICA ED ESPROPRIAZIONE

3) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> NECESSITÀ

4) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI

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

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

7) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA --> IMPIANTI DI ESTRAZIONE COMBUSTIBILE

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

9) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE STRUMENTALI

10) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE

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

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

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

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

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

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

17) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREA PERTINENZIALE

18) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREE AGRICOLE --> INEDIFICABILI

19) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> AREE AGRICOLE --> INEDIFICABILI --> FABBRICATI RUSTICI

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

21) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> COSTITUZIONALITÀ

22) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> DOPO LE SENTENZE 348/2007 E 181/2011

23) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> AREE AGRICOLE

24) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> AREE CIRCOSTANTI

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

26) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> ARMONIZZAZIONE CON L'EDIFICABILITÀ DI DIRITTO --> EDIFICABILITÀ CONTRA O PRAETER LEGEM

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

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

29) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> NON AUTOSUFFICIENZA

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

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

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

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

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

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

36) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> TERTIUM GENUS

37) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> COMPARTO VIRTUALE

38) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> COMPARTO VIRTUALE --> RAPPORTO CON LA ZONIZZAZIONE

39) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> CONCESSIONE IN DEROGA

40) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> CUBATURA REALIZZABILE

41) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> ASSERVIMENTO

42) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> TRASFERIMENTO DEL BENE

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

44) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DESTINAZIONE DI ZONA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

56) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> DERIVANTE DALL'OPERA PROGRAMMATA

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

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

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

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

61) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> MISURE DI SALVAGUARDIA --> REGIONI/PROVINCE

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

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

64) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> MOMENTO DI APPREZZAMENTO --> PRG PREVIGENTE

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

66) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> NOZIONE --> AI FINI DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

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

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

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

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

71) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> NOZIONE --> AI FINI FISCALI --> AI FINI ICI --> VERDE PUBBLICO

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

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

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

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

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

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

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

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

80) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> STRADE/PARCHEGGI PRIVATI

81) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> SUPERFICIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 E RIMESSIONE IN PRISTINO

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

95) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> ALBERI E PIANTE

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

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

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

99) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> COSTRUZIONI A LIVELLI DIFFERENTI

100) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> FONDI INEDIFICATI

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

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 --> PASSERELLA

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

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

109) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> SCALE INTERNE ED ESTERNE

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

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

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

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

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

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

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

117) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> COSTRUZIONE, NOZIONE

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

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

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

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

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

123) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> EDIFICI FRONTESTANTI

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 --> ONERE DELLA PROVA

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

127) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PRESCRIZIONI ANTISISMICHE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

150) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> DECADENZA --> DISCIPLINA APPLICABILE --> MISURE DI SALVAGUARDIA

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

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

153) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> EDIFICABILITÀ --> IN AREA PIP

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

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

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

157) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS

158) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> IN RAPPORTO CON QUALE AMBITO

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

160) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> REGIME TRANSITORIO

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

162) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> COMPETENZA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

188) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> MODALITÀ DI ASSOLVIMENTO --> ASSEGNAZIONE REGIME DI SALVAGUARDIA

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

190) 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

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

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

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

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

195) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> ZTO

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

197) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> QUALI VINCOLI DECADONO --> REGIME DI SALVAGUARDIA

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

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

200) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZABILITÀ O TEMPORANEITÀ

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

202) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO DA REITERAZIONE --> NEI VINCOLI SOSTANZIALMENTE ESPROPRIATIVI

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

204) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO DA REITERAZIONE --> PRESCRIZIONE --> DIES A QUO

205) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> INDENNIZZO NELLA REITERAZIONE --> GENERICA PREVISIONE DI INDENNIZZO

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

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

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

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

210) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REGIONI/PROVINCE --> BASILICATA

211) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA

212) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA

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

214) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE

215) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> A NOTEVOLE DISTANZA DI TEMPO

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

217) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> CONVENZIONE EUROPEA DEI DIRITTI DELL'UOMO

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

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

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

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

222) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> NATURA STRUMENTI URBANISTICI, RILEVANZA

223) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> PIANO FINANZIARIO

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

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

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

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

228) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE

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

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

231) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> DA ZONIZZAZIONE --> VINCOLO ESPROPRIATIVO OCCULTO

232) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> EDILIZIA RESIDENZIALE

233) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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

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

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

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

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

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

240) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> RILEVANZA NELLA STIMA --> ATTREZZATURE PUBBLICHE

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

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

243) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> USO PUBBLICO

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

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

246) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> VERDE PUBBLICO --> DA ZONIZZAZIONE

247) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> VERDE PUBBLICO --> DA ZONIZZAZIONE --> VINCOLO ESPROPRIATIVO OCCULTO

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

249) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> VERDE SPORTIVO

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

251) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ZTO

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

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

254) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI O ESPROPRIATIVI

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

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

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

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

259) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> APPOSIZIONE --> ESPRESSA MENZIONE

260) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> APPOSIZIONE --> LIMITI PER IL PRIVATO

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

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

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

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

265) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> DIRITTI DI USO PUBBLICO

266) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> DIRITTI DI USO PUBBLICO --> CASISTICA --> VERDE PRIVATO

267) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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

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

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

271) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> OPERA DIVERSA --> ART.9.5 DPR 327/2001

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

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

274) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA

275) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> SERVIZI PUBBLICI

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

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

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

279) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> ZTO

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

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

282) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> LOCALIZZAZIONE E ZONIZZAZIONE --> ZONA F

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

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

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

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

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

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

289) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> POTERI --> IUS EXCLUDENDI ALIOS

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

291) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROCEDIMENTALI O STRUMENTALI --> NATURA

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

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

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

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

296) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> ATTREZZATURE SPORTIVE

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

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

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

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

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

302) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> REALIZZAZIONE PRIVATA DELLA DESTINAZIONE PUBBLICA

303) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> SERVIZI PUBBLICI

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

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

306) VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> VERDE PUBBLICO

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

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

n°1 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.17286 del 12/08/2011 - Relatore: Mario Bertuzzi - Presidente: Francesco Schettino

Sintesi: Le facoltà insite nel diritto di proprietà del singolo trovano un limite nei diritti di proprietà altrui.

Estratto: «Il secondo motivo di ricorso denunci a violazione degli artt. 1363, 1366, 1367, 1368 cod. civ. e dell'art. 12 preleggi, nonché insufficiente motivazione " anche in relazione al combinato disposto dell'art. 1170 c.c., artt. 703 e 705 c.p.c.", censurando la decisione impugnata per avere adottato una interpretazione errata e riduttiva dell'accordo concluso dalle parti in data 9 febbraio 1994, il cui aspetto centrale era rappresentato dalla reciproca costituzione di servitù. Ciò avrebbe dovuto indurre, in applicazione dei criteri di interpretazione del contratto stabiliti dagli artt. 1363, 1366 e 1365 cod. civ., a valutare la successiva clausola contenente l'obbligo di non alterare l'altezza e la pendenza del piano stradale non come un divieto assoluto, bensì in funzione della soddisfazione della costituenda servitù di passaggio carrabile, che era in concreto realizzabile soltanto a seguito della modificazione della strada. Sotto altro aspetto, la Corte territoriale ha errato nel non riconoscere che, avendo la convenuta realizzato le opere di sistemazione della strada su particelle di cui era esclusiva proprietaria, esse erano mera estrinsecazione del suo diritto di proprietà e possesso sul bene. Anche questo motivo deve essere respinto. La censura di erronea interpretazione dell'atto contrattuale di costituzione della servitù del 9 febbraio 1994 è inammissibile, in quanto, in osservanza del principio di autosufficienza, il ricorrente avrebbe dovuto produrre, cosa che non ha fatto, il testo di tale atto, al fine di dimostrare, allegando critiche specifiche e puntuali, che l'interpretazione di esso fatta propria dal giudice a quo non era conforme ai canoni di interpretazione contrattuale stabiliti dalla legge. La censura è inoltre generica in quanto richiama a sostegno la violazione delle regole interpretative dettate dagli artt. 1363, 1366, 1367 e 1368 cod. civ. che, com'è noto, essendo sussidiarie rispetto al criterio di interpretazione testuale stabilito dal precedente art. 1362 cod. civ., possono trovare applicazione soltanto nei casi in cui quest'ultimo conduca ad un risultato insufficiente ed il significato del contratto rimanga oscuro o ambiguo (Cass. n. 9786 del 2010; Cass. n. 12721 del 2007). Tale gradualità impone alla parte che ne deduca la violazione l'onere di dimostrare che, nel caso concreto, il criterio di interpretazione testuale porta a risultati inappaganti, che vale a dire esso non è in grado di chiarire in modo sufficiente i rispettivi obblighi e diritti delle parti. Il ricorso omette invece qualsiasi allegazione o spiegazione sul punto e ciò è sufficiente a ritenere la censura generica. L'altra censura sollevata dalla ricorrente è invece manifestamente infondata, atteso che le facoltà insite nel diritto di proprietà del singolo trovano un limite nei diritti di proprietà altrui e, in particolare, per quanto qui interessa, nelle regole che disciplinano i rapporti tra proprietari vicini, la cui violazione è stata nella specie accertata dal giudice di merito.»

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

TAR CAMPANIA, SEZIONE V NAPOLI n.2593 del 10/05/2011 - Relatore: Carlo Buonauro - Presidente: Vincenzo Cernese

Sintesi: A fronte di una determinata previsione di destinazione del piano regolatore generale, i successivi interventi attuativi, con connessa dichiarazione di pubblica utilità, vanno valutati secondo una visione complessiva e globale dell'assetto urbanistico della medesima, nell'ambito della quale si dissolve l'autonomia delle singole opere, le qual confluiscono tutte nell'opera composta di assetto del territorio.

Estratto: «Con un primo gruppo di censure, parte ricorrente si duole, sul piano sostanziale, della correttezza dell'operato dell'amministrazione comunale, in quanto, per un verso, condotto in difformità urbanistica dell'opera rispetto alla destinazione di zona del P.R.G. del 2004 e, per altro verso, patologicamente connotato in termini di insufficienza e contraddittorietà motivazionale rispetto alla prevista realizzazione sull'area di una scuola media. Tali rilievi, a giudizio del Collegio, non si presentano meritevoli di favorevole considerazione. In punto di fatto, deve premettersi come non sia condivisibile l'assunto di partenza del ragionamento di parte ricorrente, incentrato sul rilievo per cui la prevista realizzazione della scuola media sulla zona in questione, per effetto della simbologia adoperata, comporterebbe questa esclusiva destinazione per la propria area, con conseguente necessità di un intervento in variante, nella specie asseritamene omissivo, per il diverso intervento

a parcheggio. Di contro s’osserva come l’intera area abbia destinazione “Attrezzature di interesse comune”, di tal che l’opera in questione si presenta in termini di non irragionevole conformità rispetto a siffatta previsione anche sotto il pregnante profilo della strumentalità: in tal senso, correttamente la difesa dell’ente ha rilevato che, essendo l’uso a servizio della collettività scolastica il parametro per l’apprezzamento del nesso di connessione e funzionalità tra la destinazione del PRG e le opere approvate, è indubbio che tra gli scopi della specifica destinazione ad “istruzione” rientri la piena funzionalità ed operatività dei plessi scolastici, nel generale interesse delle relative attrezzature anche attraverso la coattiva acquisizione dei beni necessari per l’effettivo esercizio delle attività scolastiche. Del resto, quanto agli ulteriori rilievi ostativi, occorre ribadire il principio di diritto per cui, a fronte della menzionata previsione di destinazione del piano regolatore generale, i successivi interventi attuativi, con connessa dichiarazione di pubblica utilità, vanno valutati secondo una visione complessiva e globale dell’assetto urbanistico della medesima, nell’ambito della quale si dissolve l’autonomia delle singole opere, le quali confluiscono tutte nell’opera composita di assetto del territorio. Ne consegue, in senso contrario all’opposta prospettazione di parte ricorrente, che il contestato intervento di parcheggio – oltre alla citata conformità con la previsione urbanistica generale - , da un lato, non si pone in contraddittorietà rispetto alla realizzazione della scuola media in ragione dell’ampiezza dell’area residua; e, per altro verso, pur nella suddivisione interna in due aree, conserva quella ricordata e decisiva connessione strumentale con il plesso scolastico esistente.»

n°3 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> NECESSITÀ

TAR UMBRIA n.9 del 14/01/2011 - Relatore: Pierfrancesco Ungari - Presidente: Cesare Lamberti

Sintesi: Ai fini del rilascio del titolo autorizzatorio edilizio, la compatibilità urbanistica ed edilizia deve essere valutata in relazione alle specifiche destinazioni funzionali e prescrizioni pro-tempore vigenti.

Estratto: «6. A questo punto, per concludere l’esame del ricorso n. 133/2010, occorre esaminare le censure (suindicate al punto 3, lettera c2) concernenti la mancanza di una piena compatibilità urbanistica al momento di presentazione della domanda di sanatoria (novembre 2009).6.1. La difesa del Comune sostiene che la questione sarebbe già stata decisa, nel senso della compatibilità, dalla citata sentenza n. 188/2010. Il Collegio rileva che la sentenza ha preso in considerazione (cfr. punto 6.3.) la compatibilità urbanistica della stazione di servizio della società Giovannini, al fine di precisare che la modifica della zonizzazione di San Liberato volta ad assicurare detta compatibilità era riconducibile alle deliberazioni consiliari n. 25/2002 e n. 26/2002, ed alle conseguenti decisioni della Conferenza Istituzionale del 4 febbraio 2004, e non alla deliberazione provinciale n. 179/2001 - provvedimento investito dalle censure della società Di Mari, in quel contesto esaminate. Nella sentenza non è stata invece compiuta – perché la decisione dell’impugnazione degli atti urbanistici non lo richiedeva - una valutazione della localizzazione delle opere concretamente realizzate, e quindi tanto meno una disamina specifica della concreta efficacia pratica della modifica di zonizzazione. Pertanto, la questione non è pregiudicata dalla sentenza n. 188/2010.6.2. La difesa della società Giovannini invoca la compatibilità degli impianti di erogazione dei carburanti, quali strutture di servizio di interesse generale, con ogni tipo di zonizzazione. Ma è evidente che, se così fosse, non sarebbe nemmeno sorto il contenzioso in esame; al contrario, occorre considerare che: la modifica della zonizzazione è stata deliberata proprio al fine di recuperare la compatibilità urbanistica; anche il d.lgs. 32/1998 prevede, in conseguenza della localizzazione dei distributori di carburante, l’adeguamento degli strumenti urbanistici; in ogni caso, ai fini del rilascio del titolo autorizzatorio edilizio, la compatibilità urbanistica ed edilizia deve essere valutata in relazione alle specifiche destinazioni funzionali e prescrizioni pro-tempore vigenti, e quello impugnato presuppone espressamente detta compatibilità.6.3. La difesa del Comune esorta il Collegio ad effettuare una constatazione della piena compatibilità, sulla base degli elaborati di piano versati in atti (essenzialmente: Tavole allegati nn. 9 e 10 della relativa produzione documentale). Ma detta valutazione, trattandosi di impugnazione di una sanatoria, richiede un raffronto, su base oggettiva, non soltanto tra gli elaborati di piano e quelli di progetto, ma anche tra questi e le opere effettivamente realizzate. Pertanto, il Collegio, sulla base della documentazione acquisita al giudizio, non è in grado di valutare se la modificazione del P.R.G. sia risultata utile allo scopo. O se invece, come sostiene la ricorrente società Di Mari, l’area con destinazione “Mc” in località San Liberato, sarebbe stata prevista e perimetrata con un’estensione inferiore rispetto a quella concretamente occupata dalle opere realizzate, secondo le previsioni progettuali poi assentite con il permesso di costruire prot. 20858/2010; così che una parte dell’impianto (secondo quanto sostiene la ricorrente Di Mari: porzione di edificio, porzione di pensilina, piazzali ed aiuole), sia pure di consistenza marginale, sia rimasta ubicata in un’area avente destinazione a

“campi sportivi” o comunque una destinazione non compatibile con le opere realizzate. Per tale aspetto, come richiesto espressamente dalla società Di Mari, occorre dunque disporre un’approfondimento istruttorio, che può essere svolto nelle forme di una verifica, ai sensi dell’articolo 66, cod. proc. amm. La verifica dovrà chiarire se le opere assentite con il permesso di costruire in sanatoria prot. 20858 in data 21 gennaio 2010, impugnato, sono compatibili con le previsioni del P.R.G. del Comune di Narni vigenti alla data del 13 maggio 2009. Alla verifica provvederà il dirigente del Servizio Urbanistica della Provincia di Terni, o un funzionario tecnico da lui delegato; alle operazioni potranno assistere i tecnici delle parti, con facoltà di osservazioni, di cui dovrà essere dato conto nella relazione conclusiva, da depositare presso la Segreteria del Tribunale entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla comunicazione della presente sentenza.»

n°4 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI

TAR PUGLIA, SEZIONE I LECCE n.147 del 26/01/2011 - Relatore: Massimo Santini - Presidente: Antonio Cavallari

Sintesi: Gli impianti preposti alla generazione di energia elettrica derivante da fonti energetiche rinnovabili sono da considerare alla stregua di impianti produttivi a tutti gli effetti, come tali pienamente compatibili con una destinazione a zona D.

Estratto: «8.1. Al riguardo si osserva, in via preliminare, che ai sensi del combinato disposto dell’art. 17 della legge n. 1150 del 1942 e dell’art. 37 della legge regionale n. 56 del 1980, nonché per giurisprudenza pressoché pacifica, con la scadenza del piano attuativo (nel caso di specie, il PIP), se da un lato si determina la sua inefficacia in relazione ai vincoli espropriativi, dall’altro lato permane in ogni caso l’obbligo di osservare, nelle trasformazioni del suolo, le prescrizioni di zona stabilite dal piano nelle sue linee fondamentali ed essenziali (c.d. vincoli conformativi). In questa direzione, i privati non possono dunque procedere ad utilizzazioni contrarie alle destinazioni di zona prescritte dal piano (cfr., al riguardo, Cons. Stato, sez. IV, 27 ottobre 2009, n. 6572; TAR Salerno, sez. II, 11 novembre 2009, n. 6682; TAR Latina, sez. I, 29 luglio 2008, n. 972). 8.2. Ne deriva che nel caso di specie va operata una valutazione in concreto circa le possibilità edificatorie o meno dell’area, sulla base dei diversi vincoli ad essa impressi (ossia della loro natura e del loro conseguente contenuto). Si rammenta in proposito che l’area interessata dall’intervento, ricadente all’interno del PIP approvato con delibera di giunta regionale n. 7702 del 1979, risulta così tipizzata: a) per oltre 18 mila metri quadri come zona D (insediamenti produttivi); b) 1.400 mq come attrezzature ad uso pubblico; c) 700 mq destinati a viabilità; d) 3.500 mq circa come zona agricola. 8.3. Tanto premesso, per quanto riguarda le aree di cui alle lettere b) e c) si tratta di vincoli espropriativi, dal momento che gli interventi in esse previsti sono tali da poter essere realizzati soltanto mediante l’intervento della mano pubblica. Ciò è riscontrabile non solo per la zona destinata a viabilità stradale, ma anche per quella destinata ad attrezzature pubbliche, le quali comprendono – come si evince dalla documentazione versata in atti – da un lato “parcheggi ad uso pubblico” (per 425 mq) e dall’altro lato “verde pubblico”, senza che a tale ultimo riguardo sia anche espressamente consentita, dagli strumenti urbanistici vigenti, la possibilità di realizzare dotazioni per lo svago come chioschi-bar, teatri all’aperto, giochi per bambini, impianti sportivi, etc., ossia interventi potenzialmente ascrivibili alla iniziativa privata. Per le ragioni appena esposte sussiste in relazione a tale parte del provvedimento il vizio di eccesso di potere per erroneità dei presupposti, in quanto l’amministrazione comunale non si è avveduta circa la sopravvenuta inefficacia delle prescrizioni vincolistiche impresses dal suddetto piano esecutivo. 8.4. Con riferimento, invece, alle lettere a) e d), trattasi senz’altro di vincoli conformativi, come tali destinati a restare in vigore a tempo indeterminato anche dopo la scadenza del piano esecutivo. E, tuttavia, ritiene il collegio come al riguardo l’amministrazione abbia operato in contrasto con i criteri di cui all’art. 21-nonies. Ciò in quanto non sussiste, innanzitutto, incompatibilità tra la tipologia di intervento che si intende conseguire (impianto fotovoltaico) e destinazione urbanistica rispettivamente impressa alle due aree in questione. Più in particolare: a) come ampiamente noto, la zona agricola è ritenuta compatibile con gli impianti di energia rinnovabile ai sensi dell’art. 12, comma 7, del decreto legislativo n. 387 del 2003 (si parla al riguardo di idoneità urbanistica ex lege); b) quelli preposti alla generazione di energia elettrica derivante da fonti energetiche rinnovabili sono da considerare alla stregua di impianti produttivi a tutti gli effetti, come tali pienamente compatibili con una destinazione di zona quale quella impressa, per oltre 18 mila metri quadrati, all’area di cui si discute. Area che, si rammenta, è qualificata come zona D artigianale e per piccola industria (cfr. delibera di giunta regionale n. 7702 del 10 dicembre 1979). In questi termini non si comprende dunque, secondo quanto affermato dall’amministrazione comunale nel provvedimento impugnato, in quale modo la realizzazione di siffatto impianto dovrebbe pregiudicare “lo

sviluppo urbano ed economico del territorio”, e ciò in considerazione del fatto che le strutture medesime sono considerate ex lege opere di pubblica utilità (cfr. art. 12 decreto legislativo n. 387 del 2003) nonché idonee a creare “occupazione locale” e a sortire “un impatto positivo sulla coesione sociale” (cfr. considerando n. 1 della direttiva 2001/77/CE). Rilevata, sulla base delle considerazioni appena espresse, l’insussistenza della illegittimità in sé del titolo edilizio illo tempore maturatosi, ne deriva che il provvedimento adottato in autotutela dall’amministrazione comunale denota la violazione dell’art. 21-nonies nella parte in cui viene a mancare il presupposto fondamentale per ricorrere alla sua corretta applicazione. Lo specifico motivo di ricorso deve dunque trovare ingresso.»

n°5 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA

TAR PUGLIA, SEZIONE III LECCE n.1484 del 04/08/2011 - Relatore: Ettore Manca - Presidente: Rosaria Trizzino

Sintesi: Un impianto può essere considerato strettamente connesso con la trasformazione di prodotti agricoli in quanto l’aspetto industriale di trasformazione sia, per un verso, connesso alla chiusura del ciclo produttivo agricolo e, per altro verso, non sia prevalente, per modalità di approvvigionamento o di trasformazione, rispetto all’attività agricola in quanto tale.

Estratto: «8.- Prescindendo dai profili del diniego incentrati sul ritenuto difetto di legittimazione del Consorzio a domandare la sanatoria (profili che, in effetti, appaiono illegittimamente articolati, per un verso risultando estranea ai compiti della p.a. la verifica, incentrata su opinabili valutazioni di ordine strettamente civilistico, della validità del contratto di affitto tra Oil Salento e Consorzio, e, per altro verso, ben potendo il titolare di un diritto personale di godimento chiedere il rilascio di un assenso edilizio), deve invece osservarsi come centrale per la decisione della causa sia ancora una volta, e sulla base di ragioni già esaustivamente espresse dal Consiglio di Stato nelle richiamate pronunce, il tema della compatibilità urbanistica dell’intervento con la destinazione dell’area interessata dallo stesso. Sul punto, il Tribunale non può che ulteriormente richiamare, pur nella consapevolezza di risultare tediosamente ripetitivo, i più salienti passaggi motivazionali delle sentenze d’appello, e ciò al fine di evidenziare come le considerazioni espresse dai giudici di Palazzo Spada non perdano di valore per effetto del mutamento intervenuto nella titolarità dell’impianto (e, cioè, del principale elemento di novità intervenuto rispetto alla situazione già delibata): la circostanza che il ricorrente opererebbe “mercè la lavorazione della sola sansa conferita dai consorziati”, o, comunque, con l’“assoluta prevalenza” della stessa, difatti, pur incidendo su di uno dei profili rispetto ai quali si era appuntata la motivazione delle decisioni de quibus (<<La caratteristica principale dell’attività consiste, dunque, in una lavorazione di prodotti di terzi [...] che utilizza residui derivanti dalla lavorazione dell’oliva provenienti da opifici operanti su una vasta area territoriale>>), resta tuttavia ininfluente rispetto ai dati ulteriori e, a giudizio di questo Collegio, autonomamente idonei a giustificare il diniego, sottolineati dal Consiglio, e cioè che quella applicata sarebbe “una tecnologia che non è, di per sé, espressione di tipica attività di trasformazione agricola, in cui normalmente dal prodotto grezzo, attraverso la conoscenza dei processi chimici e biodinamici e con l’applicazione di adeguate tecnologie di trasformazione, si passa a prodotti più definiti, specificamente finalizzati all’utilizzazione umana od animale. A tale ambito di attività di trasformazione è, infatti, estranea l’attività di smaltimento dei residui di precedenti lavorazioni agricole, ancorché finalizzata, come nella fattispecie, a produzioni alternative. Nella fattispecie, come si è già detto, viene infatti in considerazione un impianto per la lavorazione di sansa vergini, il cui processo tecnologico consiste nella estrazione, mediante particolari strutture di essiccazione ad aria calda, del nocciolino di sansa da utilizzare come combustibile. Non si è, pertanto, in presenza di una attività strettamente connessa alla trasformazione di prodotti agricoli, bensì di una vera e propria attività industriale di secondo livello, che utilizza residui derivanti dalla lavorazione dell’oliva provenienti da opifici operanti su una vasta area territoriale e in cui la precedente lavorazione ne ha spezzato la diretta derivazione dalla produzione agricola in quanto tale. Invero, in tanto un impianto può essere considerato strettamente connesso con la trasformazione di prodotti agricoli in quanto l’aspetto industriale di trasformazione sia, per un verso, connesso alla chiusura del ciclo produttivo agricolo e, per altro verso, non sia prevalente, per modalità di approvvigionamento o di trasformazione, rispetto all’attività agricola in quanto tale”. Ebbene, com’è evidente, il quadro delineato da siffatto ordine di considerazioni non risulta significativamente mutato dalla veste giuridica del nuovo titolare, poiché, anche dando per scontata l’esclusività o, comunque, la prevalenza dell’approvvigionamento “interno” (ed anche prescindendo dalla considerazione che esso proverrebbe comunque dai singoli associati, soggetti formalmente terzi rispetto al

Consorzio), ciò che resta in ogni caso inalterata è la “dinamica” della produzione, della quale si riconosce una tipica impronta industriale dalla complessiva considerazione dei seguenti tre aspetti: a) avere essa ad oggetto la sansa, e dunque un sottoprodotto proveniente da una lavorazione che “ne ha spezzato la diretta derivazione dalla produzione agricola in quanto tale” (ricordato che le “attività connesse” debbono invece avere “ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall’allevamento di animali”; art. 2135 c.c.);b) prevedere essa l’utilizzo di una tecnologia che non è, di per sé, espressione propria dell’attività di trasformazione agricola, in cui dal prodotto grezzo, e non dai residui di precedenti lavorazioni, si passa a prodotti più definiti, finalizzati all’utilizzazione umana od animale;c) svolgersi essa in uno dei più grandi impianti di produzione di nocciolino d’Europa, in grado di lavorare ogni fino a 13.000 quintali di sansa (sicché l’attività della cui connessione si discute riveste in concreto dimensioni tali da renderla principale rispetto a quella agricola; cfr. Cass. 6 giugno 1974 n. 1682, ripresa da Cons. Stato, VI, n. 1051/07, cit.). Tali elementi, in definitiva, già posti in evidenza dal Consiglio di Stato, mantengono tuttora la propria forza caratterizzante, impedendo di considerare quella in parola quale un’attività che, per essere strettamente connessa con la trasformazione di prodotti agricoli, sia compatibile con la zona interessata dall’intervento.»

n°6 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA --> BOSCO URBANO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.6373 del 02/12/2011 - Relatore: Fulvio Rocco - Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: Con la destinazione a zona agricola di una determinata area l’Amministrazione comunale ben può avere interesse a tutelare e salvaguardare il paesaggio o a conservare valori naturalistici ovvero a decongestionare o contenere l’espansione dell’aggregato urbano, ben potendo quindi perseguire anche lo scopo di mitigazione ambientale; da ciò discende la possibilità di insediare nella zona medesima attività integrative, aggiuntive o migliorative, che non si pongano insanabilmente in contrasto con la destinazione medesima e tra queste anche l’impianto di un bosco urbano.

Estratto: «b) Nuova Sport deduce anche la difformità dei predetti progetti preliminare ed esecutivo rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente dal 1986, il quale contemplava all’epoca per l’area oggetto di esproprio una destinazione agricola: e ciò in quanto non era stata ancora approvata dalla Giunta regionale la destinazione a verde pubblico disposta dal Consiglio comunale in sede di adozione del nuovo strumento urbanistico. Il Collegio, a tale riguardo, non sottace che, in linea di principio, la mera adozione di uno strumento urbanistico contemplante la realizzazione di un’opera pubblica non legittima le successive procedure ablatorie avviate in epoca antecedente all’approvazione dello strumento urbanistico medesimo (cfr. sul punto, ex plurimis, Cons. Stato, Sez. IV, 14 maggio 2001 n. 2637). Tuttavia, per il caso di specie, va – altresì - considerato che l’attribuzione di una destinazione agricola ad un determinato terreno, incontestabilmente già disposta dallo strumento urbanistico vigente al momento dell’approvazione dei progetti anzidetti da parte della Giunta comunale, è volta non tanto e non solo a garantire il suo effettivo utilizzo a scopi agricoli, quanto piuttosto a preservarne le caratteristiche attuali di zona di salvaguardia da ogni possibile nuova edificazione anche in funzione della valenza conservativa di valori naturalistici, che di per sé assume tale tipo di destinazione di zona (così, ad es., Cons. Stato, Sez. IV, 15 settembre 2010 n. 6874); detto altrimenti, la destinazione a zona agricola di una determinata area non presuppone necessariamente che essa sia utilizzata per colture tipiche o possieda le caratteristiche per una simile utilizzazione, trattandosi di una scelta, tipicamente e ampiamente discrezionale, con la quale l’Amministrazione comunale ben può avere interesse a tutelare e salvaguardare il paesaggio o a conservare valori naturalistici ovvero a decongestionare o contenere l’espansione dell’aggregato urbano (così, puntualmente, Cons. Stato, Sez. IV, 30 dicembre 2008 n. 660), ben potendo quindi perseguire anche lo scopo di mitigazione ambientale perseguito nel caso di specie dall’Amministrazione comunale. Da ciò discende la possibilità di insediare nella zona medesima attività integrative, aggiuntive o migliorative, che non si pongano insanabilmente in contrasto con la destinazione medesima: e tra queste - quindi - anche l’impianto di un bosco urbano. Pertanto, nel caso in esame l’avvio del procedimento ablatorio per la realizzazione delle relative opere è avvenuto in un contesto organizzativo del territorio urbanisticamente alle stesse già congruente, nel suo contenuto sostanziale, sia allo strumento urbanistico a quel momento in vigore, sia a quello a quel tempo adottato e poi approvato dalla Giunta regionale senza modifiche rispetto a quanto deliberato dal Consiglio comunale.»

n°7 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA --> IMPIANTI DI ESTRAZIONE COMBUSTIBILE

TAR PUGLIA, SEZIONE III LECCE n.1484 del 04/08/2011 - Relatore: Ettore Manca - Presidente: Rosaria Trizzino

Sintesi: Non può dirsi compatibile con la destinazione agricola della zona la realizzazione di un opificio industriale per l'estrazione di combustibile dalle sanse vergini: tale attività, infatti, non può dirsi strettamente connessa alla trasformazione di prodotti agricoli poiché utilizza residui derivanti da un'altra precedente lavorazione dell'oliva, che costituisce un procedimento che spezza la diretta derivazione dalla produzione agricola in quanto tale.

Estratto: «8.- Prescindendo dai profili del diniego incentrati sul ritenuto difetto di legittimazione del Consorzio a domandare la sanatoria (profili che, in effetti, appaiono illegittimamente articolati, per un verso risultando estranea ai compiti della p.a. la verifica, incentrata su opinabili valutazioni di ordine strettamente civilistico, della validità del contratto di affitto tra Oil Salento e Consorzio, e, per altro verso, ben potendo il titolare di un diritto personale di godimento chiedere il rilascio di un assenso edilizio), deve invece osservarsi come centrale per la decisione della causa sia ancora una volta, e sulla base di ragioni già esaustivamente espresse dal Consiglio di Stato nelle richiamate pronunce, il tema della compatibilità urbanistica dell'intervento con la destinazione dell'area interessata dallo stesso. Sul punto, il Tribunale non può che ulteriormente richiamare, pur nella consapevolezza di risultare tediosamente ripetitivo, i più salienti passaggi motivazionali delle sentenze d'appello, e ciò al fine di evidenziare come le considerazioni espresse dai giudici di Palazzo Spada non perdano di valore per effetto del mutamento intervenuto nella titolarità dell'impianto (e, cioè, del principale elemento di novità intervenuto rispetto alla situazione già deliberata): la circostanza che il ricorrente opererebbe "mercè la lavorazione della sola sansa conferita dai consorziati", o, comunque, con l'"assoluta prevalenza" della stessa, difatti, pur incidendo su di uno dei profili rispetto ai quali si era appuntata la motivazione delle decisioni de quibus (<<La caratteristica principale dell'attività consiste, dunque, in una lavorazione di prodotti di terzi [...] che utilizza residui derivanti dalla lavorazione dell'oliva provenienti da opifici operanti su una vasta area territoriale>>), resta tuttavia ininfluente rispetto ai dati ulteriori e, a giudizio di questo Collegio, autonomamente idonei a giustificare il diniego, sottolineati dal Consiglio, e cioè che quella applicata sarebbe "una tecnologia che non è, di per sé, espressione di tipica attività di trasformazione agricola, in cui normalmente dal prodotto grezzo, attraverso la conoscenza dei processi chimici e biodinamici e con l'applicazione di adeguate tecnologie di trasformazione, si passa a prodotti più definiti, specificamente finalizzati all'utilizzazione umana od animale. A tale ambito di attività di trasformazione è, infatti, estranea l'attività di smaltimento dei residui di precedenti lavorazioni agricole, ancorché finalizzata, come nella fattispecie, a produzioni alternative. Nella fattispecie, come si è già detto, viene infatti in considerazione un impianto per la lavorazione di sanse vergini, il cui processo tecnologico consiste nella estrazione, mediante particolari strutture di essiccazione ad aria calda, del nocciolino di sansa da utilizzare come combustibile. Non si è, pertanto, in presenza di una attività strettamente connessa alla trasformazione di prodotti agricoli, bensì di una vera e propria attività industriale di secondo livello, che utilizza residui derivanti dalla lavorazione dell'oliva provenienti da opifici operanti su una vasta area territoriale e in cui la precedente lavorazione ne ha spezzato la diretta derivazione dalla produzione agricola in quanto tale. Invero, in tanto un impianto può essere considerato strettamente connesso con la trasformazione di prodotti agricoli in quanto l'aspetto industriale di trasformazione sia, per un verso, connesso alla chiusura del ciclo produttivo agricolo e, per altro verso, non sia prevalente, per modalità di approvvigionamento o di trasformazione, rispetto all'attività agricola in quanto tale". Ebbene, com'è evidente, il quadro delineato da siffatto ordine di considerazioni non risulta significativamente mutato dalla veste giuridica del nuovo titolare, poiché, anche dando per scontata l'esclusività o, comunque, la prevalenza dell'approvvigionamento "interno" (ed anche prescindendo dalla considerazione che esso proverrebbe comunque dai singoli associati, soggetti formalmente terzi rispetto al Consorzio), ciò che resta in ogni caso inalterata è la "dinamica" della produzione, della quale si riconosce una tipica impronta industriale dalla complessiva considerazione dei seguenti tre aspetti: a) avere essa ad oggetto la sansa, e dunque un sottoprodotto proveniente da una lavorazione che "ne ha spezzato la diretta derivazione dalla produzione agricola in quanto tale" (ricordato che le "attività connesse" debbono invece avere "ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali"; art. 2135 c.c.); b) prevedere essa l'utilizzo di una tecnologia che non è, di per sé, espressione propria dell'attività di trasformazione agricola, in cui dal prodotto grezzo, e non dai residui di precedenti lavorazioni, si passa a prodotti più definiti, finalizzati all'utilizzazione umana od animale; c) svolgersi essa in uno dei più grandi

impianti di produzione di nocciolino d'Europa, in grado di lavorare ogni fino a 13.000 quintali di sansa (sicché l'attività della cui connessione si discute riveste in concreto dimensioni tali da renderla principale rispetto a quella agricola; cfr. Cass. 6 giugno 1974 n. 1682, ripresa da Cons. Stato, VI, n. 1051/07, cit.). Tali elementi, in definitiva, già posti in evidenza dal Consiglio di Stato, mantengono tuttora la propria forza caratterizzante, impedendo di considerare quella in parola quale un'attività che, per essere strettamente connessa con la trasformazione di prodotti agricoli, sia compatibile con la zona interessata dall'intervento.»

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

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.4454 del 25/07/2011 - Relatore: Francesca Quadri - Presidente: Marzio Branca

Sintesi: L'art. 12 d. lgs. n. 387/2003 consente l'ubicazione di impianti a fonti rinnovabili anche in zone classificate agricole.

Estratto: «5.4 Quanto alla mancata considerazione della tradizione risicola dell'area, va osservato che l'art. 12 d. lgs. n. 387/2003 consente l'ubicazione di impianti a fonti rinnovabili anche in zone classificate agricole. In disparte l'ammissibilità della censura, che investe una valutazione discrezionale dell'amministrazione sottoposta al sindacato giurisdizionale solo per profili che attengano alla evidente illogicità, non rilevabile nella fattispecie, si rileva che gli aspetti connessi alla natura agricola dell'area sono stati valutati dal Settore agricoltura della provincia di Pavia, che ha espresso parere favorevole alla realizzazione dell'impianto. Anche tale doglianza deve pertanto essere respinta.»

TAR PUGLIA, SEZIONE I LECCE n.147 del 26/01/2011 - Relatore: Massimo Santini - Presidente: Antonio Cavallari

Sintesi: La zona agricola è ritenuta compatibile con gli impianti di energia rinnovabile ai sensi dell'art. 12, comma 7, del decreto legislativo n. 387 del 2003 (si parla al riguardo di idoneità urbanistica ex lege).

Estratto: «8.1. Al riguardo si osserva, in via preliminare, che ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 della legge n. 1150 del 1942 e dell'art. 37 della legge regionale n. 56 del 1980, nonché per giurisprudenza pressoché pacifica, con la scadenza del piano attuativo (nel caso di specie, il PIP), se da un lato si determina la sua inefficacia in relazione ai vincoli espropriativi, dall'altro lato permane in ogni caso l'obbligo di osservare, nelle trasformazioni del suolo, le prescrizioni di zona stabilite dal piano nelle sue linee fondamentali ed essenziali (c.d. vincoli conformativi). In questa direzione, i privati non possono dunque procedere ad utilizzazioni contrarie alle destinazioni di zona prescritte dal piano (cfr., al riguardo, Cons. Stato, sez. IV, 27 ottobre 2009, n. 6572; TAR Salerno, sez. II, 11 novembre 2009, n. 6682; TAR Latina, sez. I, 29 luglio 2008, n. 972). 8.2. Ne deriva che nel caso di specie va operata una valutazione in concreto circa le possibilità edificatorie o meno dell'area, sulla base dei diversi vincoli ad essa impressi (ossia della loro natura e del loro conseguente contenuto). Si rammenta in proposito che l'area interessata dall'intervento, ricadente all'interno del PIP approvato con delibera di giunta regionale n. 7702 del 1979, risulta così tipizzata: a) per oltre 18 mila metri quadri come zona D (insediamenti produttivi); b) 1.400 mq come attrezzature ad uso pubblico; c) 700 mq destinati a viabilità; d) 3.500 mq circa come zona agricola. 8.3. Tanto premesso, per quanto riguarda le aree di cui alle lettere b) e c) si tratta di vincoli espropriativi, dal momento che gli interventi in esse previsti sono tali da poter essere realizzati soltanto mediante l'intervento della mano pubblica. Ciò è riscontrabile non solo per la zona destinata a viabilità stradale, ma anche per quella destinata ad attrezzature pubbliche, le quali comprendono – come si evince dalla documentazione versata in atti – da un lato “parcheggi ad uso pubblico” (per 425 mq) e dall'altro lato “verde pubblico”, senza che a tale ultimo riguardo sia anche espressamente consentita, dagli strumenti urbanistici vigenti, la possibilità di realizzare dotazioni per lo svago come chioschi-bar, teatri all'aperto, giochi per bambini, impianti sportivi, etc., ossia interventi potenzialmente ascrivibili alla iniziativa privata. Per le ragioni appena esposte sussiste in relazione a tale parte del provvedimento il vizio di eccesso di potere per erroneità dei presupposti, in quanto l'amministrazione comunale non si è avveduta circa la sopravvenuta inefficacia delle prescrizioni vincolistiche impresse dal suddetto piano esecutivo. 8.4. Con riferimento, invece, alle lettere a) e d), trattasi senz'altro di vincoli conformativi, come tali destinati a restare in vigore a tempo indeterminato

anche dopo la scadenza del piano esecutivo. E, tuttavia, ritiene il collegio come al riguardo l'amministrazione abbia operato in contrasto con i criteri di cui all'art. 21-nonies. Ciò in quanto non sussiste, innanzitutto, incompatibilità tra la tipologia di intervento che si intende conseguire (impianto fotovoltaico) e destinazione urbanistica rispettivamente impressa alle due aree in questione. Più in particolare: a) come ampiamente noto, la zona agricola è ritenuta compatibile con gli impianti di energia rinnovabile ai sensi dell'art. 12, comma 7, del decreto legislativo n. 387 del 2003 (si parla al riguardo di idoneità urbanistica ex lege); b) quelli preposti alla generazione di energia elettrica derivante da fonti energetiche rinnovabili sono da considerare alla stregua di impianti produttivi a tutti gli effetti, come tali pienamente compatibili con una destinazione di zona quale quella impressa, per oltre 18 mila metri quadrati, all'area di cui si discute. Area che, si rammenta, è qualificata come zona D artigianale e per piccola industria (cfr. delibera di giunta regionale n. 7702 del 10 dicembre 1979). In questi termini non si comprende dunque, secondo quanto affermato dall'amministrazione comunale nel provvedimento impugnato, in quale modo la realizzazione di siffatto impianto dovrebbe pregiudicare "lo sviluppo urbano ed economico del territorio", e ciò in considerazione del fatto che le strutture medesime sono considerate ex lege opere di pubblica utilità (cfr. art. 12 decreto legislativo n. 387 del 2003) nonché idonee a creare "occupazione locale" e a sortire "un impatto positivo sulla coesione sociale" (cfr. considerando n. 1 della direttiva 2001/77/CE). Rilevata, sulla base delle considerazioni appena espresse, l'insussistenza della illegittimità in sé del titolo edilizio illo tempore maturatosi, ne deriva che il provvedimento adottato in autotutela dall'amministrazione comunale denota la violazione dell'art. 21-nonies nella parte in cui viene a mancare il presupposto fondamentale per ricorrere alla sua corretta applicazione. Lo specifico motivo di ricorso deve dunque trovare ingresso.»

n°9 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE STRUMENTALI

TAR CAMPANIA, SEZIONE V NAPOLI n.2593 del 10/05/2011 - Relatore: Carlo Buonauro - Presidente: Vincenzo Cernese

Sintesi: Tra gli scopi della specifica destinazione ad "istruzione" rientra la piena funzionalità ed operatività dei plessi scolastici, nel generale interesse delle relative attrezzature anche attraverso la coattiva acquisizione dei beni necessari per l'effettivo esercizio delle attività scolastiche; ne consegue che la realizzazione di un parcheggio di cui è accertata la connessione strumentale con l'opera pubblica (plesso scolastico) non si pone in contraddittorietà rispetto alla destinazione legittimante l'opera principale.

Estratto: «Con un primo gruppo di censure, parte ricorrente si duole, sul piano sostanziale, della correttezza dell'operato dell'amministrazione comunale, in quanto, per un verso, condotto in difformità urbanistica dell'opera rispetto alla destinazione di zona del P.R.G. del 2004 e, per altro verso, patologicamente connotato in termini di insufficienza e contraddittorietà motivazionale rispetto alla prevista realizzazione sull'area di una scuola media. Tali rilievi, a giudizio del Collegio, non si presentano meritevoli di favorevole considerazione. In punto di fatto, deve premettersi come non sia condivisibile l'assunto di partenza del ragionamento di parte ricorrente, incentrato sul rilievo per cui la prevista realizzazione della scuola media sulla zona in questione, per effetto della simbologia adoperata, comporterebbe questa esclusiva destinazione per la propria area, con conseguente necessità di un intervento in variante, nella specie asseritamene omissivo, per il diverso intervento a parcheggio. Di contro s'osserva come l'intera area abbia destinazione "Attrezzature di interesse comune", di tal che l'opera in questione si presenta in termini di non irragionevole conformità rispetto a siffatta previsione anche sotto il pregnante profilo della strumentalità: in tal senso, correttamente la difesa dell'ente ha rilevato che, essendo l'uso a servizio della collettività scolastica il parametro per l'apprezzamento del nesso di connessione e funzionalità tra la destinazione del PRG e le opere approvate, è indubbio che tra gli scopi della specifica destinazione ad "istruzione" rientri la piena funzionalità ed operatività dei plessi scolastici, nel generale interesse delle relative attrezzature anche attraverso la coattiva acquisizione dei beni necessari per l'effettivo esercizio delle attività scolastiche. Del resto, quanto agli ulteriori rilievi ostativi, occorre ribadire il principio di diritto per cui, a fronte della menzionata previsione di destinazione del piano regolatore generale, i successivi interventi attuativi, con connessa dichiarazione di pubblica utilità, vanno valutati secondo una visione complessiva e globale dell'assetto urbanistico della medesima, nell'ambito della quale si dissolve l'autonomia delle singole opere, le quali confluiscono tutte nell'opera composita di assetto del territorio. Ne consegue, in senso contrario all'opposta prospettazione di parte ricorrente, che il contestato intervento di parcheggio – oltre alla citata conformità con la previsione urbanistica generale – , da un lato, non si pone in

contraddittorietà rispetto alla realizzazione della scuola media in ragione dell'ampiezza dell'area residua; e, per altro verso, pur nella suddivisione interna in due aree, conserva quella ricordata e decisiva connessione strumentale con il plesso scolastico esistente.»

n°10 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.345 del 19/01/2011 - Relatore: Vincenzo Blanda - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Le prescrizioni dettate dal D.M. 1444/1968 integrano con efficacia precettiva il regime delle altezze nelle costruzioni, sicché l'inderogabile altezza degli edifici preesistenti vincola anche i Comuni in sede di formazione o revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima e va comunque disapplicata, stante la sua automatica sostituzione con la clausola legale dettata dalla fonte sovraordinata.

Estratto: «5. Con successivi motivi la ricorrente sostiene, peraltro, che con il permesso di costruire impugnato sono state violate le norme che prevedono la conservazione delle consistenze volumetriche e delle superfici utili preesistenti, dando particolare valore all'altezza del fabbricato di progetto che supererebbe quella dell'edificio preesistente, alla mancata considerazione nella volumetria complessiva del vano scala ed ascensori (chiuso per tre lati) e alla superficie dei balconi che supererebbe quella autorizzabile. Sul punto la Società Papa Immobiliare ha sostenuto che l'altezza massima dell'edificio di progetto (m. 13,50) è inferiore rispetto a quella massima prevista per la zona di m. 14,00) e che le superfici ed i volumi complessivi della nuova costruzione sono lievemente inferiori a quelle preesistenti perché non andrebbero considerati il vano scala ed ascensori ai sensi della variante al PRG approvata il 7.3.2007.5.1. Ora, a prescindere dalla possibilità di considerare o meno nella volumetria complessiva anche il vano scale ed ascensori, in quanto la questione è evidentemente assorbita dal fatto che il Comune, ai fini del rilascio del permesso di costruire, ha illegittimamente tenuto conto di una considerevole parte dell'edificio preesistente che non era stata condonata, la censura coglie nel segno laddove fa riferimento all'altezza dell'edificio. È incontrovertibile che con il permesso impugnato la società Papa Immobiliare Amica ha ottenuto l'autorizzazione a realizzare il nuovo immobile ad un'altezza superiore (13,50 m) rispetto a quella preesistente di m. 10,50, laddove secondo i parametri tecnici dettati dall'art. 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti". Invero, le prescrizioni dettate dal citato d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 integrano con efficacia precettiva il regime delle altezze nelle costruzioni, sicché l'inderogabile altezza degli edifici preesistenti vincola anche i Comuni in sede di formazione o revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima e va comunque disapplicata, stante la sua automatica sostituzione con la clausola legale dettata dalla fonte sovraordinata (Consiglio Stato, sez. IV, 12 giugno 2007, n. 3094), il che rende illegittima la autorizzazione rilasciata per la violazione della normativa imperativa sull'altezza dei fabbricati.5.2. Pertanto, anche a voler ammettere che il Comune avesse potuto autorizzare la ristrutturazione edilizia mediante abbattimento e ricostruzione (come sostenuto dalla controinteressata), sulla base di quanto sopra considerato l'Ente locale non avrebbe comunque mai potuto acconsentire la costruzione di un edificio di altezza superiore a quello precedente. Siffatta conclusione trova peraltro conferma nell'ormai consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa secondo cui la ristrutturazione, come intervento di conservazione e recupero dell'esistente, ai sensi dell'art. 31, lett. d), esclude di per sé la possibilità di aumentare l'altezza dell'edificio o di apportare modifiche di forma (sagoma) e volume, in modo da alterare l'originario aspetto esteriore e la conformazione strutturale (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 12.8.1998, n. 1255; idem, 11.5.1998, n. 552; idem, 21.2.1994, n. 112; idem, 20.6.1984, n. 539); di modo che deve ritenersi senz'altro illegittima la concessione che autorizzi un intervento sul preesistente eccedente rispetto agli originari limiti di altezza.»

n°11 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> PIANO DI CAMPAGNA

TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.498 del 19/05/2011 - Relatore: Antonio Plaisant - Presidente: Rosa Panunzio

Sintesi: Qualora lo strumento urbanistico preveda che l'altezza debba essere misurata dalla "quota naturale" del terreno, occorre prendere a riferimento l'altezza originaria del terreno rispetto al livello del mare.

Estratto: «1. Ciò posto, si passa all'esame specifico del primo motivo, secondo cui le amministrazioni resistenti non avrebbero indicato di quanto l'edificio superi effettivamente l'altezza massima stabilita dal Piano di Lottizzazione, né precisato quali siano i parametri di confronto da cui è stato desunto il relativo scostamento, né, ancora, specificato l'entità del conseguente incremento di volumetria, omettendo altresì di esplicitare le ragioni in base alle quali si è ritenuto che la cartografia del 2003 rappresenti "la quota di terreno naturale e quindi condizione geomorfologica originaria del terreno", laddove, sempre secondo la ricorrente, la quota di terreno da prendere in considerazione sarebbe quella, più elevata, indicata nella planimetria allegata al Piano di Lottizzazione approvato nel 1973 e non, invece, quella indicata nella cartografia del 2003, che risentirebbe dei numerosi sbancamenti di terreno effettuati nel corso dei lavori (nel 1983, nel 1985 e nel 2004); l'istruttoria risentirebbe, poi, di svariate inesattezze, avendo il Comune di Palau fatto riferimento alle quote altimetriche indicate nel progetto originario, benché dette quote coincidano con quelle riportate nel Piano di Lottizzazione e smentiscano, quindi, invece che confermare, la tesi dell'Amministrazione, mentre le minori quote altimetriche indicate nella planimetria allegata alla concessione edilizia n. 31/04 sarebbero erronee e prive di fondamento oggettivo, tanto è vero che la stessa Commissione edilizia, nell'ultimo verbale relativo alla vicenda, non avrebbe più insistito su tale argomento; quanto poi al rilevato incremento volumetrico, la ricorrente sostiene che lo stesso non superi il 10% della cubatura prevista dal progetto assentito e non comporti la creazione di superficie utile, non costituendo, pertanto, "variazione essenziale" ai sensi dell'art. 5 della legge Regione Sardegna 11 ottobre 1985. Tali argomentazioni non possono essere condivise. Considerata la molteplicità ed eterogeneità delle argomentazioni dedotte, è opportuno ricordare, in primo luogo, che l'oggetto di causa verte sul mancato accoglimento di una istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della legge Regione Sardegna n. 23/1985 e ciò, per definizione e sulla base della stessa impostazione seguita dalla ricorrente nel corso del procedimento, presuppone l'esistenza di una edificazione (in tutto o in parte) abusiva (nel caso specifico non conforme a previsioni progettuali già oggetto di precedenti concessioni edilizie), la quale, infatti, è riconosciuta dalla stessa Manna s.r.l., sia nel ricorso (ove si afferma che lo spostamento della sagoma operato nel 2006 "comportò la realizzazione del fabbricato ad una quota lievemente diversa da quella prevista in progetto": cfr. pag. 20), che nell'istanza di concessione in sanatoria (ove si legge che lo "spostamento ha comportato la realizzazione dello stesso ad una quota superiore di quella prevista in progetto"), per cui ciò che in effetti rileva ai fini della decisione è verificare la compatibilità di tali abusi con le previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti. Al riguardo assume rilievo, in primo luogo, quanto previsto al punto I-3 delle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione del 15 giugno 1973, secondo cui la definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi è retta dalle norme del Regolamento Edilizio e dalle N.T.A. del Piano di Fabbricazione del Comune di Palau, laddove quest'ultimo (con specifico all'ambito F2/C2, che ora interessa) fissava inizialmente in metri 4 l'altezza massima degli edifici, limite poi ridotto a metri 3 per effetto dello Studio di disciplina delle zone F, a mente del quale: "La sottozona F2 è destinata a residenze unifamiliari isolate e/o accorpate a nuclei... Gli interventi subordinatamente a quanto stabilito al punto 3 delle presenti norme sono assoggettati ai seguenti indici e parametri: ...H max: ml 3.00"; detto limite di altezza deve essere misurato partendo dalla "quota naturale" del terreno, la quale non può che coincidere con la sua altezza originaria rispetto al livello del mare: in questa direzione depongono univocamente l'art. 23, punto 8, delle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione (ove si parla di "piano naturale di giacitura del terreno") e l'art. 14 del Piano Urbanistico Comunale (ove si individua la "quota del terreno naturale"); del resto non si vede quale potrebbe essere il significato di tali richiami normativi alla "quota naturale", se non quello di riferirsi all'altezza originaria sul livello del mare, unico indice logicamente concepibile dello "stato naturale dei luoghi" (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 24 aprile 2009, n. 2579).»

n°12 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.1056 del 09/07/2011 - Relatore: Paolo Amovilli - Presidente: Pietro Morea

Sintesi: Deve ritenersi creato un nuovo volume a fini edilizi in presenza di superficie chiusa su un minimo di tre lati.

Estratto: «Venendo al merito, l'azione demolitoria di cui ai terzi motivi aggiunti è infondata e va respinta. Emergono dall'impugnato diniego di istanza di permesso di costruire in sanatoria plurimi motivi

ostativi alla doppia conformità, trattandosi di opere realizzate su area in concessione demaniale e con vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004. Ritiene il Collegio assorbenti le ragioni evidenziate nel parere contrario del 13 ottobre 2010 della locale Soprintendenza, in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'intervento, in riferimento sia al riscontrato aumento di volume e superficie utile del chiosco trattandosi di struttura chiusa su tre lati - di per sé ostativo alla "mini-sanatoria" paesaggistica di cui agli art 167 c.4 d.lgs. 42/2004 - sia in relazione alla complessiva alterazione dello stato dei luoghi determinata dallo scavo del banco di roccia per la realizzazione della fossa imhoff. Quanto al primo punto, l'intervento realizzato dal ricorrente assume carattere di variazione essenziale rispetto al progetto assentito nel 2003, come peraltro indicato dal Comune resistente nell'inoppugnata ordinanza di demolizione n.21 del 15 settembre 2009, dovendosi ritenere creato un nuovo volume a fini edilizi in presenza di superficie chiusa su un minimo di tre lati (ex multis T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 22 marzo 2007, n. 2725), non avendo parte ricorrente fornito utili elementi di prova idonei a dimostrare il contrario. D'altronde, la giurisprudenza anche di questo Tribunale ha escluso ogni coincidenza tra precarietà e utilizzo stagionale delle opere, allorché le ricorrenti esigenze stagionali vadano a trasformare in modo durevole l'area scoperta preesistente con conseguente impatto sul territorio (ex multis T.A.R. Puglia Bari sez II 31 agosto 2009, n.2031). Orbene, la realizzazione di interventi non qualificabili come manutentivi bensì comportanti la creazione di superfici utili o volumi richiede infatti la previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, titolo autonomo non conseguibile a sanatoria ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 146 e 167 commi 4 e 5, d.lgs. n. 42 del 2004 (ex multis T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 03 dicembre 2010, n. 26787). Quanto alla realizzazione della fossa imhoff, sia le concessioni demaniali 900/2002 che 6/2008 che il permesso di costruire del 12 aprile 2005 non autorizzavano alcun tipo di scavo della roccia, bensì l'installazione di bagni chimici e facendo comunque salva la necessità di realizzarle nell'ambito dell'area oggetto della concessione, e non fuori da essa, come invece avvenuto e non smentito dallo stesso ricorrente (vedi istanza del 14 settembre 2009 laddove Pellegrini chiedeva la sanatoria dell'occupazione demaniale abusiva per intervenuto sconfinamento, seppur limitato a mt. 2 per 3,5). Né può essere condiviso dal Collegio il richiamo operato dal ricorrente all'art 11 l.r. 17/2006 recante l'obbligo in capo al concessionario di stabilimento demaniale marittimo di garantire i servizi minimi (igienico-sanitari, docce, chiosco-bar, direzione) giacché esso non è di per certo titolo per l'abusiva realizzazione della vasca imhoff, la cui asserita rimozione non trova peraltro conferma nella documentazione anche fotografica prodotta in giudizio dal Comune. D'altronde, quanto all'occupazione abusiva del demanio marittimo per la realizzazione di tali opere, appare non contemplata dalla normativa di settore la stessa possibilità di una specifica sanatoria, non avendo il pagamento dell'indennità per l'occupazione abusiva alcun effetto sanante (T.A.R. Lazio-Roma sez II 12 ottobre 2005, n.8382) ed essendone inoltre assai dubbia, sul piano sistematico, la stessa configurabilità, sotto un duplice profilo. Infatti, in primo luogo, la necessità di una procedura di evidenza pubblica aperta a tutti gli operatori economici interessati propedeutica all'affidamento della concessione - da tempo affermata dalla giurisprudenza sia amministrativa che costituzionale (ex multis Consiglio di Stato sez VI, 25 settembre 2009, n.5765, T.A.R. Campania Napoli, sez VII, 9 luglio 2009, n.3828. Consiglio di Stato sez VI, 25 gennaio 2005, n.168, Corte Costituzionale 20 maggio 2010 n.180) - sarebbe oltremodo di ostacolo alla praticabilità di una sanatoria di occupazione sine titolo di beni demaniali, in quanto evidentemente elusiva di principi comunitari oltre che di diritto interno (art 27 d.lgs.163/2006 e s.m.). La concessione a sanatoria andrebbe quindi ad inficiare la stessa disponibilità del bene e la possibilità per i terzi interessati di concorrerne allo sfruttamento economico, in spregio allo stesso principio per cui l'attività provvedimento a sanatoria non possa incidere sui diritti dei terzi (ex multis Cassazione civile, sez. II, 18 gennaio 2008, n. 992, T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 11 dicembre 2007, n. 2048). Inoltre, non pare ravvisabile alla luce della vigente normativa inerente la disciplina delle concessioni di beni del demanio marittimo, a differenza della materia edilizia e paesaggistica, la previsione di provvedimenti tipici con effetto sanante ex nunc, essendo pertanto l'occupante abusivo tenuto al rilascio del bene in modo da far cessare un illecito di carattere permanente (Cassazione Penale sez III 23 giugno 1998, n.1316). Alla luce delle suesposte considerazioni ne consegue l'assoluta impossibilità per l'Amministrazione comunale di determinarsi diversamente in ordine all'istanza di sanatoria edilizia, stante la natura pacificamente vincolata del predetto parere negativo di compatibilità paesaggistica (ex plurimis T.A.R. Puglia Bari sez III 14 gennaio 2011, n.71 e giurisprudenza ivi richiamata) con conseguente infondatezza del gravame di cui ai terzi motivi aggiunti.»

TAR BASILICATA n.128 del 11/03/2011 - Relatore: Giancarlo Pennetti - Presidente: Michele Perrelli

Sintesi: Il vuoto tecnico, in quanto camera d'aria tra il solaio del piano terra e le fondazioni, non dà vita ad un volume.

Estratto: «B.- Va in primo luogo esaminato il ricorso n.7/06 e può prescindersi dall'esame delle eccezioni sollevate dalla difesa dell'amministrazione dato che il gravame è infondato nel merito. Deve premettersi che, nell'ambito dei lavori di realizzazione dei 14 alloggi di edilizia agevolata in zona PEEP (lotti nn. 40, 41, 42, 43, 45, 46 47) assentiti con concessione edilizia n.3/97, il Comune di Miglionico, con concessione edilizia in variante n.27/97 autorizzò, su richiesta della ricorrente, fra l'altro, un volume tecnico (vuoto tecnico) giustificato dal progettista per motivi geologici "al fine di rimuovere lo strato di terreno superficiale con conseguenza che i piani di imposta dei fabbricati vengono a trovarsi a quota inferiore delle strade esistenti. Il suddetto vuoto tecnico non viene riempito a vespaio per non appesantire le strutture" (cfr. relazione comunale prot. n. 742 del 4/2/04 depositata il 24/1/06). Va pure precisato che, con successiva concessione in variante n.67 del 20/4/00, venivano assentite dal Comune alcune opere ma non la realizzazione di due scalinate in cemento armato per accedere ai vuoti tecnici interrati in quanto questi ultimi erano considerati non utilizzabili. In data 12/5/00 la ricorrente chiedeva ma non otteneva il certificato di agibilità o abitabilità degli alloggi in quanto non erano state adempiute le prescrizioni di chiusura delle botole di accesso ai vuoti tecnici. In data 8/2/02 veniva presentata dalla ricorrente una d.i.a. relativa a: costruzione di 2 scalinate di accesso ai vuoti tecnici con solette a "C" e gradini in cls; taglio a forza del muro in cls di accesso al piano interrato; muratura in mattoni forati di compagno alle scalinate. Con ordinanza n. 8 del 6/3/02 si ordinava la sospensione degli effetti della dichiarazione di inizio attività dell'8/2/02 con adozione di tutte le misure necessarie per la sicurezza del cantiere. Una successiva istanza di concessione in sanatoria e cambio di destinazione d'uso dei locali del 12/4/02 restava sostanzialmente non istruita (cfr relazione citata). Infine, interveniva l'istanza di cambio di destinazione d'uso definita negativamente col provvedimento impugnato col presente gravame. Lo stesso si regge su due ragioni e cioè: 1) non sarebbe dimostrata la titolarità del bene oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso in capo alla ditta richiedente; 2) contrasto col D.M. LL. PP. del 20/5/91, nel senso che il cambio di destinazione d'uso da vuoti tecnici a depositi fa sì che il rapporto tra la superficie non residenziale e la superficie utile superi il 45% in contrasto con quanto richiesto tassativamente dalla normativa del settore, dal momento che tale parametro sarebbe da riferirsi all'intero organismo edilizio e non già al singolo alloggio. Occorre pertanto prendere in considerazione anzitutto i motivi nn.3 e 4 che toccano proprio la seconda essenziale ragione di rigetto dell'istanza, autonomamente idonea a sostenere sul piano giuridico l'intero diniego. E' anzitutto infondata la censura di genericità della motivazione dato che il provvedimento impugnato, richiamando il D.M. che regola la materia dell'aggiornamento dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia agevolata residenziale pubblica, ai sensi della legge n.457/78, determinati dal Comitato Esecutivo per l'edilizia residenziale pubblica, rinvia anche all'art. 1 dello stesso (relativo al titolo I "Nuova edificazione") di cui viene fatta sostanzialmente applicazione. L'erronea indicazione di "edilizia sovvenzionata residenziale pubblica" anziché di edilizia agevolata residenziale pubblica non rileva dato che restano correttamente indicati gli estremi del decreto e la gazzetta ufficiale di pubblicazione. Pure infondata è la censura di inconferenza della norma richiamata rispetto al provvedimento (cambio di destinazione d'uso da vuoto tecnico a deposito) richiesto. Va anzitutto precisata quella parte dell'art. 1 citato che rileva nella specie e che recita: <<d) superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; e) superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva (Su) dell'organismo abitativo; >>. Premette il Collegio che il vuoto tecnico è una mera camera d'aria esistente tra il solaio del piano terra e le fondazioni per cui a rigore neppure si può parlare di superficie dato che il vuoto non dà vita a un volume, ancorché possa avere una funzione "tecnica" che, nella specie, come chiarito in precedenza, è legata a ragioni geologiche, quindi riconducibili ai lavori di scavo e alle fondazioni di cui, in definitiva, il vuoto "de quo" è, nella specie, una conseguenza. L'amministrazione ha depositato in data 25/1/06 le tavole nn. 14 (sezioni) e 15 (computo delle superfici) del progetto di variante, poi assentito con la predetta concessione edilizia n.27/97, che dimostrano che il vuoto tecnico, nella specie, veniva previsto come corpo chiuso e inaccessibile (giustificato per ragioni geologiche). Successivamente, quando fu assentita l'ulteriore concessione edilizia n.67/00, come comprovato dalla tavola 2 del progetto (progetto architettonico-planimetria), la commissione edilizia negò l'assenso alla pur prevista scalinata esterna di accesso a detto vuoto proprio per le ragioni esposte. Le planimetrie comprovano che, all'epoca (1997), non vi fu computo di superfici ma solo la creazione d'un vuoto inaccessibile privo di superfici computabili. Considerato che il vuoto tecnico, in quanto camera d'aria, neppure dà vita a una superficie non residenziale, i depositi che si intendono realizzare in luogo di esso, non essendo stati richiesti all'epoca di realizzazione dei fabbricati, se ora assentiti, darebbero

vita a quella superficie non residenziale che, non prevista né richiesta nel progetto originario, dovendo necessariamente essere considerata dall'amministrazione ora per allora, finirebbe per far venir meno l'osservanza del citato rapporto che, assieme alle altre voci indicate nell'art. 1 del predetto D.M., concorre a determinare il limite massimo di costo della nuova edificazione. L'amministrazione ha infatti comprovato (vedi verifica in data 11/10/05 depositata il 24/1/06) che il coefficiente (45%) massimo realizzabile di superficie non residenziale risulta essere stato integralmente utilizzato nella realizzazione dei fabbricati in questione.»

n°13 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> COMPUTO E VARIAZIONI

TAR PUGLIA, SEZIONE III LECCE n.69 del 14/01/2011 - Relatore: Gabriella Caprini - Presidente: Giancarlo Trizzino

Sintesi: In virtù del carattere unitario dell'originario lotto interamente asservito alla precedente costruzione, non possono non computarsi le volumetrie realizzate sul lotto urbanistico originario (considerato complessivamente), il quale è l'unico ad aver acquisito (e mantenuto) una "propria" potenzialità edificatoria; conseguentemente la verifica dell'edificabilità della parte del lotto rimasta inedito e la quantificazione della volumetria su di essa realizzabile non può che derivare, per sottrazione, dalla predetta potenzialità (computata alla luce della densità edilizia consentita dalla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio delle concessioni di cui si controverte), diminuita della volumetria dei fabbricati già realizzati sull'unica, complessiva, area.

Estratto: «secondo il pacifico orientamento del Consiglio di Stato, che, "in virtù del carattere "unitario" dell'originario lotto interamente asservito alla precedente costruzione, non possono non computarsi le volumetrie realizzate sul lotto urbanistico originario (considerato complessivamente), il quale è l'unico ad aver acquisito (e mantenuto) una "propria" potenzialità edificatoria; conseguentemente la verifica dell'edificabilità della parte del lotto rimasta inedito e la quantificazione della volumetria su di essa realizzabile non può che derivare, per sottrazione, dalla predetta potenzialità (computata alla luce della densità edilizia consentita dalla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio delle concessioni di cui si controverte), diminuita della volumetria dei fabbricati già realizzati sull'unica, complessiva, area" (Consiglio Stato, sez. IV, 29 luglio 2008, n. 3766).»

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

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5536 del 14/10/2011 - Relatore: Andrea Migliozi - Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: Gli spazi confinanti con muri perimetrali interamente interrati, in quanto interrati a loro volta, non vanno computati ai fini del calcolo della volumetria dell'edificio.

Estratto: «Col terzo motivo di gravame parte appellante formula le sue doglianze nei confronti di alcuni aspetti della progettazione che sarebbero stati illegittimamente assentiti. Le censure non colgono nel segno. In primo luogo, la vicina confinante contesta il carattere seminterrato del locale indicato come tale, la cui volumetria, a suo avviso, doveva essere invece conteggiata ai fini della capacità edificatoria e tanto in relazione, precipuamente a due osservazioni: l'una, perché si tratterebbe di locali adibiti ad uso lavanderia, stireria, spogliatoio e bagno non completamente interrati; l'altra in quanto esisterebbero sul lato a valle due finestre che verrebbero a posizionarsi al di sopra del piano di campagna. L'assunto non è condivisibile, dovendosi qui sostanzialmente ribadire le osservazioni di tipo tecnico acutamente e diffusamente rese dal primo giudice in ordine alla infondatezza dei rilievi mossi dall'appellante. Invero, i locali posti sotto il livello del terrazzo del pianterreno solo per una parte molto modesta emergono dal livello del terreno, risultando per la restante stragrande porzione interrati, come si evidenzia dall'esame della documentazione progettuale. In particolare, nella parte retrostante dell'ampio vano in questione sono situati lo spogliatoio, la lavanderia e, il bagno e la stireria, locali siti certamente ed interamente ad un livello posto al di sotto del pianterreno se è vero che sono

confinanti con muri perimetrali interamente interrati e quindi tali “spazi”, in quanto interrati, non vanno computati ai fini del calcolo della volumetria dell’edificio (cfr. Cons Stato Sez. V 4 agosto 9 agosto 1986 n.390; questa Sezione, 29 gennaio 2009 n.271). Rimane come unica parte emergente dal terreno la porzione adibita a box auto, di dimensioni alquanto modeste che fuoriesce dal piano di campagna anche in ragione del declivio del terreno, che di fatto rimane seminterrata e che comunque, al di là dello stato dei luoghi e della esiguità della superficie non può comunque considerarsi volume ai fini urbanistico-edilizi del computo complessivo della edificabilità assentibile, in quanto per essa si rende applicabile la normativa di favore recata dagli artt.18 e 20 del Regolamento edilizio comunale, secondo cui dalla S.U.L. sono escluse le superfici relative agli spazi adibiti alla manovra dei veicoli, disposizioni non oggetto di specifiche censure. Il carattere interrato dei locali de quibus non può essere poi smentito dalla presenza di due “finestre” site sul lato a valle della costruzione, atteso che trattasi in realtà di due “bocche di lupo”, cioè aperture che caratterizzano i locali posti sotto il piano zero al fine di consentire areazione e adeguata luminosità agli stessi (e che non consentono un affaccio orizzontale al livello di campagna).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.1072 del 23/02/2011 - Relatore: Gianluca Di Vita - Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi: La nozione di piano interrato la cui volumetria non è computabile va ristretta alla destinazione degli stessi ad usi episodici o meramente complementari, per cui, viceversa, il locale seminterrato adibito ad attività umane di tipo continuativo, con presenza e permanenza di persone, va disciplinato a tutti gli effetti come locale costruito sopra il piano di campagna e deve essere considerato ai fini del calcolo della volumetria assentibile in relazione ai carichi urbanistici che ne derivano.

Estratto: «6. E’ inoltre infondata la quarta censura con la quale parte ricorrente contesta uno dei presupposti sui quali si fonda l’ordinanza impugnata (aggravio di cubatura sul lotto) sostenendo viceversa che il piano seminterrato non andava calcolato nella volumetria complessiva, trattandosi di locali completamente interrati secondo le previsioni contenute nel Regolamento Edilizio.6.1. La deduzione è priva di pregio in quanto la nozione di piano interrato la cui volumetria non è computabile va ristretta alla destinazione degli stessi ad usi episodici o meramente complementari, per cui, viceversa, il locale seminterrato adibito ad attività umane di tipo continuativo, con presenza e permanenza di persone, va disciplinato a tutti gli effetti come locale costruito sopra il piano di campagna e deve essere considerato ai fini del calcolo della volumetria assentibile in relazione ai carichi urbanistici che ne derivano (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV 22 gennaio 2007 n. 571; T.A.R. Puglia, Lecce, Sez. I, 11 marzo 2009 n. 475).»

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

TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.564 del 16/06/2011 - Relatore: Marco Lensi - Presidente: Rosa Panunzio

Sintesi: E' legittima la scelta dell'amministrazione comunale di prevedere un'altezza interna massima del piano sottotetto affinché il medesimo non partecipi al computo dei volumi, quale previsione di salvaguardia e ragionevolezza, al fine, in primo luogo, di evitare soluzioni tecniche estreme.

Estratto: «Per quanto concerne quest’ultimo rilievo concernente la violazione dell’articolo 9 – punto a) e dell’articolo 10 – punto 9, XX comma, delle Norme di attuazione, che stabiliscono che in tutte le zone omogenee, i piani sottotetto, anche se compresi tra falde con pendenza inferiore al 35%, non partecipano al computo dei volumi solo se non superano l’altezza interna di mt. 2,10, deve ritenersi l’infondatezza delle censure mosse dal ricorrente avverso le citate norme di attuazione del PUC, non sussistendo alcuna violazione dell’articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 (c.d. decreto Floris), né dell’allegato F della circolare dell’assessorato degli enti locali n. 2-A del 20 marzo 1978, dovendosi viceversa riconoscere la legittima possibilità per l’amministrazione comunale, in sede di approvazione del PUC, di prevedere un’altezza interna massima del piano sottotetto affinché il medesimo non partecipi al computo dei volumi, quale previsione di salvaguardia e ragionevolezza, al fine, in primo luogo, di evitare soluzioni tecniche estreme, quale quella in esame, dove il piano sottotetto, anche se compreso tra falde con pendenza inferiore al 35%, stante la notevole lunghezza delle falde di ben 22,85 metri arriva, comunque, nella sua altezza massima a superare i 5 metri.Si

osserva infatti che, alla luce della tavola cinque degli elaborati progettuali del ricorrente, relativa ai dati planovolumetrici, l'altezza del sottotetto in questione risulta addirittura superiore ai 5 m (circa metri 5,60, tenuto conto della scala 1:200 della tavola medesima). Alla stregua di tale risultato estremo, dove le disposizioni possono essere interpretate dagli interessati in maniera strumentale al fine di realizzare consistenti incrementi di volumetria, si ritiene pertanto senz'altro legittima e ragionevole la disposizione delle norme tecniche del PUC, che pone come condizione, perché la volumetria del piano sottotetto non sia considerata, un'altezza interna massima, posto che altrimenti, la disposizione secondo cui i volumi compresi tra il piano orizzontale della linea di gronda e le coperture non devono essere conteggiati (ai fini del volume ammissibile) nel caso che le falde del tetto non superino il 35% di pendenza, può portare ad un anomalo incremento della volumetria, situazione che legittimamente l'amministrazione comunale, nell'ambito di una scelta ampiamente discrezionale, ha inteso evitare prevedendo per l'appunto il non computo della volumetria solo nell'ipotesi in cui non venga superata nel piano sottotetto una determinata altezza.»

TAR SICILIA, SEZIONE I CATANIA n.1407 del 09/06/2011 - Relatore: Agnese Anna Barone - Presidente: Biagio Campanella

Sintesi: Pur a fronte di indici rivelatori dell'intento di renderlo abitabile, il sottotetto non genera volumetria se rispetta le condizioni previste dal regolamento comunale affinché i locali di questo tipo non siano valutati ai fini del computo di cubatura.

Estratto: «7. Infine, deve essere esaminato il motivo di ricorso concernente la presunta violazione della cubatura massima consentita, nella quale non sarebbe stata computata la volumetria dei vani sottotetto che, invece, per le caratteristiche strutturali (presenza di pareti interne divisorie dell'ambiente sottotetto, aeroilluminazione e accesso per mezzo di rampa di scale) dovevano essere computati nel volume assentito. La controinteressata sostiene, invece, che l'area sottotetto non è abitabile e quindi non computabile nella volumetria globale secondo le specifiche previsioni del regolamento edilizio di Acireale, non avendo altezza minima di m 1,60 e non presentando un adeguato rapporto di aeroilluminazione. Al riguardo, le norme che disciplinano il calcolo della volumetria ed i requisiti di abitabilità dei locali sottotetto sono le seguenti: - l'art 32 del regolamento edilizio (calcolo del volume edilizio) dispone: "per volume edilizio s'intende il prodotto della superficie coperta (calcolata come all'art. 33) per l'altezza totale dei singoli piani. Ai sensi dell'art. 4 della l.r. 37/1985 non si valutano né i corpi accessori, né i volumi tecnici. Né, altresì, fanno cubatura le pertinenze. Sono esclusi in particolare (...) il sottotetto non abitabile che abbia altezza media non superiore a m. 2.20 nei confronti di falde con inclinazione inferiore o uguale al 35% e se destinati a pertinenza dell'appartamento sottostante (soffitta) o servizi accessori e tecnici; (...) i locali destinati all'installazione di impianti tecnologici (... ascensori); (...) i vani scala ed i vani corsa degli impianti di sollevamento (ascensori ecc.) se diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche". - l'art. 36 lette l) (volumi tecnici) che definisce l'altezza massima interna di m.l. 2.20 e prevede la destinazione di volumi tecnici esclusivamente a servizio dello stabile. Ora, dalla documentazione versata in atti, si evince che i piani soffitta delle unità 1 e 5 oltre alla soffitta con altezza media 2,15 m e altezza minima 1,40 e finestre, prevedono un deposito con altezza media 1,80 e un bagno con altezza media 2,19; quindi, pur a fronte di indici rivelatori dell'intento di rendere abitabile detto locale (non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati) le dimensioni del sottotetto rendono tali spazi perfettamente assimilabili alla nozione di sottotetto non abitabile che l'art. 32 del regolamento edilizio (non impugnato) esonera dal calcolo della cubatura.»

n°16 VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> VOLUME TECNICO

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.5912 del 16/12/2011 - Relatore: Fabrizio D'Alessandri - Presidente: Luigi Domenico Nappi

Sintesi: Per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, devono intendersi i locali completamente privi di una autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinati a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa.

conformità urbanistica e vincoli espropriativi
conformità urbanistica > necessità > asservimenti
conformità urbanistica > opere ed interventi, casistica
edificabilità > altezze e volumi
edificabilità > area pertinenziale
edificabilità > aree agricole
edificabilità > beni paesaggistici
edificabilità > bipartizione > possibilità effettive di edificazione
edificabilità > bipartizione > possibilità legali di edificazione
edificabilità > convenzione europea diritti dell'uomo
edificabilità > costruzione
edificabilità > densità edilizia -
edificabilità > funzionale agli scopi pubblici
edificabilità > indici
edificabilità > ius aedificandi
edificabilità > lottizzazione
edificabilità > misure di salvaguardia
edificabilità > momento di apprezzamento
edificabilità > nozione > ai fini fiscali
edificabilità > piani e strumenti urbanistici
edificabilità > tertium genus
edificabilità > vincolo di inedificabilità
edificabilità > zto
fasce di rispetto e distanze legali
standards
vincoli urbanistici > decadenza, reiterazione, indennizzo > durata e decadenza
vincoli urbanistici > decadenza, reiterazione, indennizzo > indennizzo
vincoli urbanistici > decadenza, reiterazione, indennizzo > reiterazione
vincoli urbanistici > espropriativi e conformativi
vincoli urbanistici > particolari > paesaggistico
vincoli urbanistici > particolari > storico, archeologico, artistico
vincoli urbanistici > procedimentali o strumentali
vincoli urbanistici > promiscui

www.espropionline.it www.urbium.it

€ 40,00

ISBN 978-88-95578-97-2



9 788895 578972