

# ALTEZZE VOLUMI INDICI DENSITÀ EDILIZIA

rassegna di giurisprudenza 2009-2018

**ALTEZZE**  
**VOLUMI**  
**INDICI**  
**DENSITÀ EDILIZIA**

rassegna di giurisprudenza  
 2009-2018

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di **altezze, volumi, indici, densità edilizia**, tratti da pronunce recensite dalla rivista telematica Urbium.it, appartenenti agli anni dal 2009 al 2018 compresi.

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

Copyright © 2019 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le sintesi, quando costituiscono una rielaborazione originale 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 sintesi 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. Licenza d'uso: **il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: marzo 2019 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-265-9 - codice: JRE155 - nic: 339 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova .

analitico - ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità (che è riferito alle singole aree specificamente destinate all'edificazione privata) e che, invece, postulando l'esercizio concreto dello ius aedificandi che l'area sia urbanizzata e, che si tenga conto dell'incidenza degli spazi all'uso riservati ad infrastrutture e servizi a carattere generale, si debba prescindere come dal fatto che l'area sia (eventualmente) destinata ad usi che non comportano specifica realizzazione di opere edilizie (verde pubblico, viabilità, parcheggi) non potendo l'edificabilità essere vanificata dalla utilizzabilità non strettamente residenziale, così dalla maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetto delle disposizioni di piano attinenti alla collocazione sui singoli fondi di specifiche edificazioni ovvero servizi ed infrastrutture, di guisa che tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengano a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria "media" di tutto il comprensorio, ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale che sia frutto del rapporto tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato" (Cass., sez. 1<sup>a</sup>, 29 novembre 2006, n. 25363, m. 593279, Cass., sez. un., 21 marzo 2001, n. 125, m. 544 961, Cass., sez. 1<sup>a</sup>, 16 maggio 2006, n. 11477, m. 590405, Cass., sez. 1<sup>a</sup>, 16 giugno 2006, n. 13958, m. 590694). "Nel caso in esame i giudici del merito hanno fatto riferimento al valore delle aree pertinenziali delle abitazioni quali parcheggi ed aree a verde". Sicchè il criterio di valutazione adottato non è censurabile, non essendo riferito all'indice fondiario di edificabilità, bensì al valore di mercato delle aree utilizzabili esclusivamente con destinazione pertinenziale.»

## **INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE NON EDIFICABILI --> TERTIUM GENUS --> ESAURIMENTO CUBATURA**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 1 n.502 del 13/01/2014 -  
Relatore: Luigi Macioce - Presidente: Luigi Macioce

**Sintesi: In ipotesi di area non edificabile per effetto dell'esaurimento della volumetria, non può essere fatta astratta ed indebita applicazione della stima a valori agricoli; il radicale mutamento del quadro normativo indotto dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011, impone, infatti, un'indagine alla ricerca del reale valore venale dell'area in ipotesi di edificabilità esclusa ma in presenza di eventuali opportunità di utilizzazione di servizio.**

Estratto: «Ritiene il Collegio, in accordo con la relazione ex art. 380 bis c.p.c., che il ricorso vada accolto, avendo la Corte di merito, mossa dalla corretta riconduzione a natura edificatoria dell'area e rettamente rilevato che la volumetria era stata in concreto esaurita dalla proprietà cui l'area di mq. 1.144 accedeva, fatto astratta ed indebita applicazione della stima a valori agricoli, dimostrando di essere ignara - stante la data di assunzione in decisione - della sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale, comunque anteriore al deposito della sentenza, e pervenendo quindi ad una stima affatto astratta e parametrata secondo indici inutilizzabili (quelli agricoli) e comunque non attenti alla ricerca del reale

valore venale dell'area. È invero ferma la giurisprudenza di questa Corte che individua la natura edificabile nella destinazione delle aree ad edilizia residenziale, industriale e commerciale fruibile da soggetti privati (Cass. 13252/2013 - 15090/2012 - 19938/2011 - 12862/2010). È però corretto che la concreta edificabilità sia esclusa dall'assorbimento pregresso di alcuna volumetria, alla stregua delle NTA richiamate dal Comune in controricorso. Nondimeno è difettata alcuna indagine - oggi imposta dal radicale mutamento del quadro normativo indotto dalle sentenze della Corte Costituzionale - sul valore venale dell'area in ipotesi di edificabilità esclusa ma in presenza di eventuali opportunità di utilizzazione di servizio. Non vi è infatti in sentenza alcun cenno a quelle specificità del fondo ed a quelle diverse e peculiari utilizzazioni non edificatorie alle quali questa Corte ha dedicato non poche, recenti, pronunzie dopo la ridetta sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale (Cass. 11276 del 2012, 25718, 21386, 19938 del 2011). Del resto, la stessa ipotesi, predicata dai ricorrenti in questa sede e proposta innanzi alla Corte di merito, dei parcheggi "a raso" avrebbe dovuta essere dal giudice del merito verificata e dovrà essere esaminata, alla luce dei principi posti dalla appena richiamata giurisprudenza, in sede di rinvio, dopo la cassazione della sentenza. In quella sede, soltanto, potranno quindi avere ingresso i rilievi che il Comune pone in controricorso ed in memoria e che vorrebbero contraddire - alla luce delle NTA qui certamente non esaminabili - le asserite opportunità realizzative non edificatorie.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> ALTEZZE E VOLUMI**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5253 del 31/10/2013 - Relatore: Antonio Amicuzzi - Presidente: Carmine Volpe

**Sintesi: Le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in tema di altezza e di volumetria degli edifici sono dirette a tutelare, in una visione organica e globale della zona, quegli specifici valori urbanistico - edilizi (aria, luce, vista) sui quali incidono tutti i volumi che, sporgendo al di sopra della linea naturale del terreno, modificano in modo permanente la conformazione del suolo e dell'ambiente.**

Estratto: «3.- Con il secondo motivo di appello principale è stato dedotto che l'assunto contenuto in sentenza, che la concessione edilizia di cui trattasi era illegittima nella parte in cui ha assentito la edificazione fuori terra, sarebbe indivisibile perché il deposito di cui trattasi era interamente al di sotto della linea di terra, definita dalla quota del piano stradale o di sistemazione esterna, ex art. 24, sub 10) "Altezza", del Regolamento Edilizio del Comune di C..Lo stesso Giudice di primo grado ha riconosciuto che il corpo di fabbrica si estendeva alquanto nel sottosuolo e che la più vicina strada carrabile era effettivamente ad una quota superiore rispetto al livello di calpestio del terreno circostante il fabbricato, ciononostante ha ritenuto che la concessione non poteva essere interpretata nel senso di assentire un manufatto suscettibile di estendersi fenomenicamente fuori terra dal momento che era usata la parola "interrato" senza puntualizzazioni ulteriori. La concessione avrebbe dovuto invece essere interpretata nel senso che assentiva un manufatto suscettibile di estendersi fenomenicamente fuori terra, non potendo la espressione "interrato" che intendersi riferita alla linea di terra definita, in base a detto punto del Regolamento Edilizio comunale, dal

piano stradale o di sistemazione esterna. In tal senso, secondo gli appellanti, deponevano anche la nota dell'Ufficio tecnico comunale (U.T.C.) n. 74/95 del 29.7.1997 ed il parere della Commissione edilizia, pure in base ai quali detta concessione avrebbe dovuto essere interpretata. Sarebbe confusa ed incomprensibile la affermazione del primo Giudice che detta nota afferiva unicamente alla volumetria ed alla altezza dei manufatti destinati a fungere da parcheggio.

3.1.- La Sezione ritiene opportuno preliminarmente puntualizzare che il Giudice di primo grado ha rilevato in proposito che si evinceva dai rilievi fotografici depositati in giudizio che la costruzione in questione si ergeva fenomenicamente fuori terra per circa due metri e che non poteva aderire alla tesi dei controinteressati, che essa era da considerarsi giuridicamente interrata, pena una alterazione dei parametri logici, concettuali ed espressivi riferiti al titolo di assenso edilizio, in cui non erano contenute puntualizzazioni ulteriori rispetto all'espressione "interrato" che potessero lasciare intendere una concessione edilizia suscettibile di estendersi fuori terra; ciò considerato che le indicazioni contenute in una pure impugnata nota dell'U.T.C. (apparentemente idonee a prevedere la possibilità di edificare impegnando anche i volumi intercorsi tra il livello del terreno ed una strada comunale) non erano ripetute nella concessione edilizia e che, essendo relative a manufatti da destinare a parcheggio, avrebbero dovuto coincidere con il livello del terreno preesistente alla realizzazione del deposito sotterraneo.

3.2.- Tanto premesso osserva il Collegio che dette considerazioni sono pienamente condivisibili e non sono censurabili in base alle argomentazioni al riguardo svolte con il motivo di appello in esame. Le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in tema di altezza e di volumetria degli edifici sono dirette a tutelare, in una visione organica e globale della zona, quegli specifici valori urbanistico - edilizi (aria, luce, vista) sui quali incidono tutti i volumi che, sporgendo al di sopra della linea naturale del terreno, modificano in modo permanente la conformazione del suolo e dell'ambiente, per cui va esclusa la computabilità dei volumi sottostanti al naturale piano di campagna, tranne per quei manufatti che vengono a trovarsi fuori terra a seguito di uno sbancamento del terreno. I limiti alle altezze degli edifici devono essere ancorati a dati certi e oggettivi ricavabili dalla situazione dei luoghi anteriore (Consiglio di Stato, sez. IV, 17 settembre 2012, n. 4923) e, in linea generale, il computo della misura entro la quale è consentita l'edificazione, va effettuato prendendo come parametro l'originario piano di campagna, cioè il livello naturale del terreno di sedime e non la quota del terreno sistemato, salvo normative regolamentari espresse (Consiglio Stato, sez. IV, 24 aprile 2009, n. 2579). Aggiungasi che, in assenza di specifiche prescrizioni delle norme urbanistiche sui criteri di calcolo dell'altezza degli edifici, quest'ultima, in caso di costruzione che insista su un'area in pendenza, va misurata rispetto al piano di campagna con riguardo a tutti i lati della costruzione stessa, in modo che il valore fissato dalle norme sia rispettato in ogni punto del fabbricato (Consiglio Stato, sez. V, 14 gennaio 1991, n. 44). Nel caso di specie l'art. 24 del Regolamento edilizio del Comune di Cicciano, al punto 10, con riguardo alla altezza delle pareti esterne, stabiliva che essa è "...la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura..." Al fine di consentire una interpretazione di dette generiche indicazioni (alla cui funzione si rapporta l'esigenza di regolamentare l'altezza degli edifici) in linea con i consolidati principi prima riportati, deve ritenersi che la citata disposizione identificasse la linea di terra con il piano stradale solo con riguardo agli edifici che prospettavano direttamente sulla strada. Invece, con riguardo agli immobili che, come nel caso di specie, erano arretrati rispetto alla via pubblica (e per i quali il parametro dell'altezza ha non solo detta funzione, ma anche quella di regolare i rapporti di vicinato in modo da garantire anche le esigenze di sicurezza e

di igiene), detto art. 24, punto 10, del R.E. citato individuava la linea di terra nel piano di sistemazione esterna dell'edificio, da intendersi come quello originario e non quello artificialmente creato dal proprietario. Costituisce infatti indiscutibile principio logico giuridico che le disposizioni delle norme regolamentari in materia urbanistica debbono essere interpretate nel senso più logico, evitando interpretazioni atte a snaturare l'interesse pubblico che sottendono. Una interpretazione della citata disposizione diversa da quella sopra prospettata porterebbe inevitabilmente, in caso di costruzioni da realizzare in terreni scoscesi e distanti dal piano stradale, a conseguenze inaccettabili sul piano dell'ordinato sviluppo delle zone urbane perché depositi definiti "interrati", come quello per il quale è stata richiesta la impugnata concessione edilizia, verrebbero a sporgere anche per rilevante altezza da terra, con elusione delle disposizioni che ne regolano la realizzazione. Quanto alla dedotta circostanza che anche la nota dell'U.T.C. n. 74/95 del 29.7.1997 ed il parere della Commissione edilizia deponevano nel senso affermato nell'atto di appello, osserva la Sezione, a prescindere dal fatto che con il ricorso introduttivo del giudizio erano stati impugnati anche gli atti presupposti alla concessione edilizia, questa costituiva l'atto conclusivo del procedimento. Il parere della C.E. non ha natura provvedimento, come pure le note degli uffici tecnici pregresse alla concessione edilizia non hanno natura endoprocedimentale, sicché, non avendo effetti sulla determinazione conclusiva del procedimento, di spettanza dell'Autorità adita, e non essendo immediatamente lesivi della sfera giuridica del richiedente, seguono la sorte del provvedimento conclusivo. 3.3.- Le censure in esame non possono essere quindi oggetto di positiva valutazione.»

TAR PIEMONTE, SEZIONE I n.987 del 10/04/2009 - Relatore: Alfonso Graziano - Presidente: Paolo Giovanni Nicolò Lotti

**Sintesi: Il D.M. 1444/1968 prevale su disposizioni difformi che siano contenute nei regolamenti locali.**

Estratto: «3. Può approdarsi allo scrutinio del terzo mezzo di gravame, potendosi assorbire il secondo, con cui si lamenta un profilo di censura che nell'economia delle spese illegittimità sostanziali che affliggono il permesso di costruire impugnato, si profila del tutto secondario. Orbene, al terzo motivo in esame è affidata la deduzione della violazione dell'art. 32, lett. d) del D.L. n. 269/2003, rubricata anche come difetto di presupposti, articolato sull'assunto secondo il quale era di ostacolo al rilascio del permesso in sanatoria non solo il vincolo illustrato, ma anche l'assenza di conformità urbanistica dell'opera sia con i "limiti inderogabili (...) di distanze fra i fabbricati" definiti dall'art. 9, D.M. 2.4.1968, sia con la disciplina delle distanze recata dalla normativa urbanistica locale. Il fabbricato dei controinteressati sarebbe posto a meno di tre metri da quello di proprietà dei ricorrenti, violando la predetta norma di fonte primaria, le disposizioni regolamentari locali e lo steso art. 873 c.c. La doglianza è incontrovertibilmente fondata in fatto e in diritto e va quindi accolta. Invero, in punto di fatto, il Collegio pone in luce che è assistita da elementi di prova certa la circostanza allegata da parte ricorrente, che, cioè, il fabbricato frutto dell'abuso edilizio perpetrato dai controinteressati è posto a distanza inferiore a quella stabilita dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 invocato. Invero, è agli atti (doc. 20 ricorr.) la Relazione di consulenza tecnica redatta dal Consulente della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Alessandria, Arch. Marina Bonaudo e in quell'Ufficio giudiziario depositata il 23.12.2004

nell'ambito del procedimento penale iscritto a carico dei controinteressati per gli abusi per cui è causa. Ebbene, in detta Relazione il Consulente del P.M. assume che "ha altresì verificato che lo stesso (il fabbricato dei controinteressati, oggetto di analisi, n. d. Est.) è stato realizzato ad una distanza dal fronte finestrato del fabbricato di proprietà Lasagna Valerio di mt. 2,50" (Relazione del 23.12.2004 cit. pag. 6, ad finem). Riconcontro fotografico della circostanza rilevata dal consulente è offerta al Collegio dai rilievi fotografici prodotti dai ricorrenti (docc. 16-18), i quali effettivamente raffigurano i due edifici molto vicini, con almeno una delle due pareti munite di finestre. È quindi violato l'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, cui rinvia l'art. 41-quinquies della L. n. 1150/1942) il quale impone una distanza minima tra pareti finestrate non inferiore a mt. 10. Orbene, come la Sezione ha già recentemente affermato, è cogente il disposto di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 che ha natura di fonte inderogabile anche da parte dei regolamenti locali e prevale anche su eventuali difformi disposizioni regolamentari locali (T.A.R. Piemonte, Sez. I, 10.10.2008, n. 2565) essendo dettata dall'esigenza di tutelare interessi pubblici superindividuali. Ne consegue che la necessità del rispetto degli standard in materia di distanze, contemplati dalla predetta norma di fonte primaria, è elevata a precetto inderogabile dalla seconda parte dell'art. 32, comma 27, lett. d) del D.L. n. 269/2003, là dove viene sancita la non sanabilità delle opere abusive "non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici". È di palmare evidenza e di cristallina chiarezza a parere della Sezione, che il riferimento contenuto nella norma appena riportata alle "norme urbanistiche" va sicuramente esteso alla disposizione di cui all'art. 9 del D.M. cit. che impone il rispetto della distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate, all'uopo bastando, come pure ha rilevato il Tribunale con la ricordata recente sentenza, che sia finestrata una sola delle due pareti, indifferentemente del ricorrente o del controinteressato e che per pareti finestrate "devono intendersi, non soltanto le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce) (3), essendo sufficiente che sia finestrata anche una sola delle due pareti" (T.A.R. Piemonte, Sez. I, 10.10.2008, n. 2565). Sul punto va pertanto disatteso l'argomento spiegato dalla difesa del Comune, secondo il quale non è luogo ad invocarsi – come ha fatto parte ricorrente – l'art. 873 c.c. poiché il titolo edilizio è stato more solito rilasciato con salvezza dei diritti dei terzi, derivandone che i ricorrenti dovrebbero domandare la tutela delle loro posizioni di dritto al Giudice ordinario. La fragilità di tale assunto non richiede alla Sezione particolari sforzi ermeneutici, bastando solo ricordare che sono le norme di legge di matrice pubblicistica – fin troppo note – a condizionare il rilascio dei titoli edilizi al rispetto di determinate distanze minime tra fabbricati. Una di queste è il combinato disposto dell'art. 32, comma 27, lett. d) del D.L. n. 269/2003 e dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.2453 del 25/05/2017 - Relatore: Luca Lamberti -  
Presidente: Antonino Anastasi

**Sintesi: L'altezza massima prevista dal P.R.G. costituisce un vincolo generale che conforma la successiva attività amministrativa di rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi, non una generica licenza ai privati di costruire liberamente sino all'altezza suddetta.**

Estratto: «L'altezza massima prevista dal P.R.G. costituisce un vincolo generale che conforma la successiva attività amministrativa di rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi, non una generica licenza ai privati di costruire liberamente sino all'altezza di mt. 11; in disparte, poi, ogni questione in punto di volumetria, la sopraelevazione del preesistente fabbricato (dato oggettivo ed incontestato) determina una significativa estensione spaziale, in particolare altimetrica, della relativa sagoma e, pertanto, impone eo ipso l'ascrizione dell'intervento autorizzato con la concessione edilizia n. 91 del 23 agosto 1990 nella categoria giuridica della nuova costruzione, con conseguente violazione della disciplina urbanistica e delle distanze legali; la realizzazione di due uffici al piano terra mediante parziale chiusura del portico, autorizzata con la concessione in variante n. 338 del 9 gennaio 1992, determina, come insegna consolidata giurisprudenza (da ultimo Cons. Stato, Sez. V, 5 maggio 2016, n. 1822; Sez. IV, 19 gennaio 2016, n. 161; 30 settembre 2013, n. 4851), la creazione di nuova volumetria (pari a mc 90,09), comunque superiore rispetto a quella per così dire "recuperata" mediante l'esclusione (di cui è, quindi, superfluo scrutinare la correttezza) dal computo volumetrico del vano scale (pari a mc 72,55): dunque, configura anch'essa, pure in virtù del conseguente mutamento della sagoma del fabbricato, nuova costruzione, che risulta in violazione della disciplina urbanistica e delle distanze legali; non hanno, in proposito, rilievo i successivi condoni edilizi rilasciati ex lege 23 dicembre 1994, n. 724 in data 29 ottobre 1999, sia perché presupponenti ex lege proprio un incremento abusivo della volumetria del fabbricato, sia, comunque, perché riferiti singulatim a specifici interventi costruttivi in sé e per sé considerati e non all'unitario edificio nel suo insieme (del resto, la stessa relazione del Comune – Area Assetto Territorio del 2 maggio 2011, depositata nel giudizio di primo grado in data 10 maggio 2011, precisa che "tali pratiche di condono" non hanno previsto la sanatoria dell'intero edificio), sia, infine, perché strutturalmente non idonei a sanare il profilo della violazione delle distanze; le norme del N.T.A. del P.R.G. non possono derogare alle distanze legali stabilite imperativamente dall'art. 9 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (emanato in esecuzione dell'art. 41-quinquies della l. 17 agosto 1942, n. 1150, a sua volta introdotto dall'art. 17 della l. 6 agosto 1967, n. 765) per i casi di nuova costruzione in zone "B" di completamento.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.15625 del 18/09/2012 - Relatore: Milena Falaschi  
- Presidente: Roberto Michele Triola

**Sintesi: Le norme che disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, a differenza di quelle che invece impongono l'altezza dei fabbricati in rapporto alla distanza intercorrente tra gli stessi, tutelano, oltre che l'interesse pubblico di ordine igienico ed estetico, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini, per cui comportano, in caso di loro violazione, il solo risarcimento dei danni.**

Estratto: «Passando all'esame del ricorso incidentale - con il quale viene denunciata, con il primo mezzo, la violazione e falsa applicazione degli artt. 871 e 873 c.c., per avere ritenuto la corte di merito la non applicabilità della tutela ripristinatoria nell'ipotesi di edificazione

avvenuta sulla base di titolo concessorio totalmente illegittimo, con il secondo mezzo, il vizio di motivazione in ordine alla medesima circostanza - si osserva che del tutto priva di pregio si appalesa la lamentata violazione o falsa applicazione di norme di diritto in relazione alla domanda di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, dal momento che il giudice di appello, lungi dall'incorrere nei vizi denunciati, si è occupato diffusamente di detta istanza sotto tutti i profili prospettati dagli originari attori, odierni ricorrenti incidentali. La Corte di merito, infatti, una volta accertato il rispetto, da parte del D.B., delle distanze prescritte dalla normativa urbanistica, ha correttamente escluso che la pretesa ripristinatoria potesse trovare fondamento nella inosservanza delle minori norme edilizie che "vietano al proprietario confinante di utilizzare ulteriormente la propria area a fini edificatori" e ciò in base a rilievo, giuridicamente ineccepibile, che le norme di cui all'art. 872 c.c., comma 2, in tema di distanze fra costruzioni, nonché quelle integrative del codice civile in subjecta materia sono le uniche che consentano la richiesta - oltre al risarcimento del danno - anche della riduzione in pristino. In proposito è appena il caso di segnalare che sono da ritenere integrative delle norme del codice civile solo le disposizioni relative alla determinazione della distanza fra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolino con qualsiasi criterio o modalità (quali la previsione di spazi liberi o il rapporto tra altezza e distanza tra edifici), la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni: in tal caso le distanze legali sono calcolate con riferimento all'altezza dei fabbricati. Le norme che invece disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, a differenza di quelle che invece impongono l'altezza dei fabbricati in rapporto alla distanza intercorrente tra gli stessi, tutelano, oltre che l'interesse pubblico di ordine igienico ed estetico, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini, per cui comportano, in caso di loro violazione, il solo risarcimento dei danni. Pertanto, nell'ambito delle norme dei regolamenti locali edilizi, hanno carattere integrativo delle disposizioni dettate nelle materie disciplinate dall'art. 873 c.c. e segg., quelle dirette a completare, rafforzare, armonizzare con il pubblico interesse di un ordinato assetto urbanistico la disciplina dei rapporti intersoggettivi di vicinato. Non rivestono invece tale carattere le norme che hanno come scopo principale la tutela di interessi generali urbanistici, quali la limitazione del volume, dell'altezza e della densità degli edifici, le esigenze dell'igiene, della viabilità, la conservazione dell'ambiente ed altro. La incontrastata validità di questo principio, espressamente sancito dall'art. 872 c.c., comma 2, e ripetutamente affermato da questa corte (v. ex multis, Cass. SS.UU. 22 maggio 1998 n. 5143; Cass. 28 luglio 2005 n. 15886), rende vane ed inconferenti le considerazioni del ricorso basate sul carattere abusivo della costruzione, sull'insediamento della stessa in zona non consentita, sulla disomogeneità della sua destinazione rispetto a quella di ristoro legittimamente impressa al fabbricato dei ricorrenti incidentali, sulla sua genericamente asserita rumorosità e non conformità alle prescrizioni antincendio e sulla sua insuscettibilità di condono edilizio, trattandosi con ogni evidenza di circostanze che, pur legittimando provvedimenti demolitori o ablativi da parte della pubblica amministrazione e pur essendo astrattamente idonee a dar fondamento ad una pretesa risarcitoria del privato nei confronti dell'autore delle violazioni, non afferiscono in alcun modo alle norme di cui all'art. 873 c.c. e segg., e a quelle da esse richiamate, le sole la cui inosservanza, come si è detto, può dar luogo nei rapporti interprivati ad una richiesta di riduzione in pristino.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3942 del 05/07/2012 - Relatore: Nicola Durante -  
Presidente: Pier Giorgio Trovato

**Sintesi: L'altezza di un locale destinato ad abitazione o a frequentazione da parte di persone assume rilevanza nel giudizio di insalubrità dell'ambiente, laddove incida negativamente sulle condizioni igieniche e sul ricambio d'aria, sì da ripercuotersi sul benessere di chi vi abita o dei fruitori.**

Estratto: «3.2- Va, quindi, verificato, seguendo il percorso logico del TAR, prescindendo dalla pur fondata censura di integrazione motivazionale operata in sentenza, se la compatibilità dell'opera sotto il profilo edilizio, eventualmente contrasti con le norme in materia di igiene, atteso che il rilascio del certificato di abitabilità conseguente all'accoglimento del condono ai sensi dell'art. 35 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 se può avvenire in deroga a norme regolamentari, non può prescindere dalla verifica delle condizioni di salubrità dell'immobile, richieste da fonti normative di rango primario. Come si è detto, in base agli artt. 220 e 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche, l'abitabilità viene rilasciata, previa ispezione dei luoghi, se la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto assentito, se i muri siano convenientemente prosciugati e non sussistano altre cause di insalubrità. Fermo che la conformità urbanistico – edilizia della struttura in questione è implicita nella concessione in sanatoria, la verifica deve riguardare esclusivamente le eventuali cause di insalubrità. Tali cause, secondo il TAR, sarebbero implicite nella rilevata insufficienza dell'altezza del soppalco, alla stregua di presunzione assoluta di insalubrità. Siffatto sillogismo non appare convincente. Invero, l'altezza di un locale destinato ad abitazione o a frequentazione da parte di persone, assume rilevanza nel giudizio di insalubrità dell'ambiente, laddove incida negativamente sulle condizioni igieniche e sul ricambio d'aria, sì da ripercuotersi sul benessere di chi vi abita o dei fruitori. Il locale di cui trattasi ha l'altezza di mt. 4,47 ed il soppalco che si sviluppa lungo il lato maggiore, oltre ad essere aperto, essendo delimitato da una balconata ed essere finestrato sul lato opposto, ha una modesta profondità, sicché il vano sottostante è solo parzialmente coperto dal soppalco. La struttura per come realizzata, anche a persona inesperta, non appare compromettere il ricambio d'aria né del soppalco, né del locale sottostante. Conforta tale impressione, la relazione peritale arricchita dalle planimetrie dei luoghi, dalla quale risulta effettivamente che il soppalco è struttura aperta che si sviluppa su un lato di uno dei locali terranei ed è finestrata sul lato opposto che affaccia nel cortile. Nella relazione peritale, si attesta che per il numero, la dimensione e le geometrie delle aperture, tra loro in opposizione, è soddisfatto pienamente il numero di ricambi aria/ora che normativamente compreso tra 20/30 ricambi/ora, risulta nel caso di 26,04 e che l'installazione nei locali di elettroventole meccaniche consente al soppalco e al vano sottostante di usufruire oltre che di areazione naturale sufficiente, anche di areazione meccanica, sicché il ricambio d'aria è sicuramente assicurato. Non sussiste, quindi, problema sul ricambio d'aria.»

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 scala 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.»

TAR MARCHE n.83 del 03/03/2009 - Relatore: Giuseppe Daniele - Presidente: Vincenzo Sammarco

**Sintesi: La determinazione dell'altezza massima degli edifici non rientra nella discrezionalità comunale ma spetta anche alla Provincia, poiché limiti sulle altezze sono posti da quei piani sovraordinati (e dalle normative vigenti) rispetto ai quali la Provincia deve accertare la conformità degli strumenti urbanistici.**

Estratto: «7.2.- Le contrarie argomentazioni addotte dalla società ricorrente non meritano di essere condivise. Non ha pregio, anzitutto, la tesi secondo cui le contestazioni della Provincia sono del tutto marginali e di trascurabile dettaglio, tali da rendere arbitrario ed illogico lo stralcio dell'area "Ceccotti"; non potendo ritenersi meritevole di approvazione uno strumento urbanistico generale nel quale sussistano incertezze circa aspetti (come la volumetria realizzabile, e le altezze) che non sono affatto marginali – come asserisce il ricorso – ma qualificanti della regolamentazione di una determinata porzione del territorio comunale.7.2.1.- Il ricorso sostiene, poi, che i rilievi provinciali in merito a volumetria ed altezze non hanno ragione di essere, atteso che, una volta definita la volumetria massima realizzabile, un eventuale aumento di altezza comporterà necessariamente una diminuzione della superficie; dunque se in concreto il privato sceglierà la massima altezza, allora dovrà ridurre la SUL per restare nella cubatura massima ammissibile, e viceversa. Neanche tali argomentazioni meritano di essere condivise, non essendo ammissibile, ad avviso del Collegio, che sussista incertezza (o discrezionalità del privato) su aspetti qualificanti dell'assetto urbanistico della zona.7.2.2.- Aggiungasi, per completezza, con non può neanche sostenersi che la determinazione dell'altezza massima degli edifici rientri nella discrezionalità comunale. Infatti tale determinazione spetta anche alla Provincia, poiché limiti sulle altezze sono posti sia dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 che dal P.P.A.R., nonché dalla normativa antisismica, cioè proprio da quei piani sovraordinati (e dalle normative vigenti) rispetto ai quali la Provincia deve accertare la conformità degli strumenti urbanistici. Sicché l'Amministrazione provinciale non ha esercitato alcuna indebita ingerenza nel merito delle scelte comunali, essendosi limitata – come suo preciso potere – ad accertare il rispetto dei limiti e dei rapporti di cui agli artt. 18, 19 e 21 della L.R. n. 34 del 1992, in relazione al dimensionamento della volumetria ed alla determinazione delle altezze.»

## **OPERE ED INTERVENTI --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.530 del 07/02/2017 - Relatore: Luca Lamberti - Presidente: Antonino Anastasi

**Sintesi: Il criterio della misurazione dell'altezza di un edificio dal piano stradale è il criterio tendenzialmente preminente, mentre il criterio della misurazione dalla sistemazione esterna appare utilizzabile in alternativa, quando cioè il primo non è utilizzabile per ragioni varie, riconducibili, o alla probabilità di dar luogo a contestazioni ovvero per essere penalizzante a causa di un profilo altimetrico della strada significativamente irregolare.**

Estratto: «Il ricorso merita accoglimento. Il Collegio è ben a conoscenza dell'indirizzo giurisprudenziale in merito alle modalità di computo delle altezze massime degli edifici, più volte espresso da questa Sezione e cui ha fatto riferimento il resistente Comune nelle

proprie memorie. In particolare, nel caso deciso con sentenza 7 aprile 2015 n. 1746, relativo alla previa realizzazione di un "interramento artificiale" da cui parte appellata riteneva di poter computare l'altezza, si è affermato che "il criterio della misurazione dell'altezza dal piano stradale è il criterio tendenzialmente preminente, mentre il criterio della misurazione dalla sistemazione esterna appare utilizzabile in alternativa, quando cioè il primo non è utilizzabile per ragioni varie, riconducibili, esemplificando, o alla probabilità di dar luogo a contestazioni ovvero per essere penalizzante a causa di un profilo altimetrico della strada significativamente irregolare"; ancora, nell'antecedente pronuncia 17 settembre 2012, n. 4923, con cui è stata decisa una controversia in cui l'originario piano di campagna in pendenza era stato livellato prima dei lavori, si è sostenuto che i "limiti alle altezze degli edifici previsti dagli strumenti urbanistici non possono variare a seconda della "sistemazione" che il richiedente intende dare al piano di campagna circostante con lo stesso progetto su cui chiede al Comune l'assenso, ma devono essere ancorati a dati certi e oggettivi ricavabili dalla situazione dei luoghi anteriore (cfr. Cons. St., sez. IV, 24 aprile 2009, nr. 2579)". Il Collegio, pur tuttavia, ritiene che le peculiarità del caso di specie impongano una diversa decisione. Si osserva, anzitutto, che le cennate pronunce afferiscono all'interpretazione di disposizioni di regolamenti edilizi locali e, dunque, non sono sic et simpliciter esportabili nella presente vicenda, in considerazione della varietà testuale del tessuto normativo di riferimento. Nel merito, non convince la postura interpretativa assunta in prime cure circa la sicura riconducibilità del caso de quo entro il perimetro applicativo dell'art. 25 del locale regolamento edilizio. In primo luogo, il fabbricato per cui è causa è edificato non sul fronte della prospiciente via pubblica, bensì all'interno del lotto di terreno; inoltre, il lotto di terreno in questione è scosceso e, per quanto in atti, ubicato ad una quota superiore alla sottostante pubblica via, variante fra i + 2,208 metri del lato sud, quello aggettante sulla strada, ai + 5,763 del lato nord-ovest, quello più lontano. In un tale contesto, il computo dell'altezza a partire dal marciapiede sottrarrebbe proiezione edificatoria e discriminerebbe, senza motivazione alcuna, i proprietari dei fondi sovrالعlevati rispetto alla strada: si verificherebbe, insomma, una situazione speculare a quella rilevata nella richiamata sentenza 7 aprile 2015 n. 1746, in cui, viceversa, si era motivata la decisione favorevole all'individuazione della sede stradale come base per la misurazione dell'altezza anche per ovviare allo "svantaggio oggettivo" che altrimenti ne sarebbe derivato "per tutti i lotti che non presentano pendenza, ai quali, come tali, non verrebbe consentita la possibilità di eseguire l'interramento artificiale e quindi di beneficiare della realizzazione di un volume sottratto al calcolo dell'altezza". La peculiare conformazione dei luoghi e l'assenza, nel locale regolamento edilizio, di una puntuale disciplina circa i fondi scoscesi e sovrالعlevati rispetto alla strada fanno, dunque, stimare più congruo il tradizionale criterio di computo altimetrico, riferito al piano di campagna dell'area di sedime del fabbricato. Tale conclusione deve evidentemente essere stata in un primo tempo condivisa dagli organi tecnici del Comune prima e dal Sindaco poi: i primi, infatti, hanno, secondo quanto sostiene il ricorrente non smentito sul punto ex adverso, svolto un'attenta istruttoria della richiesta di concessione edilizia, procedendo anche ad un sopralluogo; il secondo ha rilasciato l'atto ampliativo. In seguito, ad edificio quasi ultimato, è stato emanato l'atto in questa sede impugnato. Ritiene il Collegio che l'oggettiva complessità della vicenda, connotata da una disciplina di settore piuttosto generica e da una conformazione dei luoghi assai peculiare, unitamente al passaggio di un significativo lasso di tempo (oltre due anni) ed alla pregnanza dell'affidamento frattanto consolidatosi in capo al privato, imponevano al Comune un particolare sforzo motivazionale, atto a specificare, con congrua articolazione

argomentativa, le ragioni della ravvisata illegittimità della pregressa interpretazione della disciplina regolamentare sottesa al rilascio della concessione, la concreta natura dello specifico interesse pubblico perseguito con l'annullamento, la pozziorità di tale interesse rispetto alle contrapposte aspettative del privato, fondate su un atto emesso dalla stessa Amministrazione oltre due anni prima ed in relazione al quale erano verosimilmente stati assunti significativi impegni finanziari.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.2065 del 22/11/2013 - Relatore: Stefano Celeste Cozzi - Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: Ai fini del computo dell'altezza dell'edificio, per stabilire se un locale abbia o meno i requisiti dell'abitabilità, è necessario effettuare una valutazione complessiva delle sue caratteristiche atte a verificare se il locale in questione possa o meno essere considerato ambiente idoneo allo svolgimento della vita domestica. Invero, quando per le sue caratteristiche complessive il locale si appalesa idoneo ad assolvere a tale funzione, si deve giungere alla conclusione che esso sostenga carico urbanistico e che quindi non possa essere considerato alla stregua di un vano tecnico non abitabile.**

Estratto: «11. Decisivo in tal senso è stato il computo, ai fini del calcolo dell'altezza complessiva dell'intero edificio, del piano sottotetto (che, secondo la stessa Amministrazione, possiede i requisiti dell'abitabilità).12. La ricorrente contesta tale conclusione, rilevando che il sottotetto, contrariamente a quanto sostenuto dal Comune di Milano, non può considerarsi "piano abitabile". Per questa ragione, esso non può essere computato ai fini del calcolo dell'altezza complessiva dell'immobile, tenuto conto che questa, in base alla normativa comunale, deve essere misurata all'intradosso dell'ultimo piano abitabile.13. In proposito si osserva che, in una recente sentenza, la Sezione ha già avuto modo di chiarire, peraltro richiamando un conforme orientamento del Consiglio di Stato (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 7 febbraio 2011 n. 812), che costituisce indice rivelatore dell'intenzione di rendere abitabile un locale sottotetto il fatto che questo sia suddiviso in vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna (cfr. TAR Lombardia Milano, sez. II, 29 aprile 2011 n. 1105).14. Nella stessa sentenza, si è altresì chiarito che a conclusione contraria non può indurre la circostanza che alcune delle finestre poste in detto locale siano state tamponate in modo da contenere il rapporto di aero-illuminazione al di sotto dei parametri previsti dal regolamento edilizio per i locali abitabili; e ciò in quanto la tamponatura delle finestre è un'operazione in sé talmente semplice, reversibile e surrettizia da non privare l'ambiente della sua intrinseca qualità abitativa.15. Questa conclusione offre lo spunto al Collegio per affermare che, al fine di stabilire se un locale abbia o meno i requisiti dell'abitabilità, è necessario effettuare una valutazione complessiva delle sue caratteristiche atte a verificare se il locale in questione possa o meno essere considerato ambiente idoneo allo svolgimento della vita domestica. Invero, quando per le sue caratteristiche complessive il locale si appalesa idoneo ad assolvere a tale funzione, si deve giungere alla conclusione che esso sostenga carico urbanistico e che quindi non possa essere considerato alla stregua di un vano tecnico non abitabile.16. Pertanto, in presenza di univoci elementi che denotano l'intenzione di rendere abitabile il locale, perde di rilevanza il fatto che siano stati adottati accorgimenti surrettizi (quali la tamponatura di alcune finestre) finalizzati a rendere i rapporti di aero-illuminazione inferiori rispetto ai

**Sintesi: Gli interventi che determinano un'alterazione della sagoma dell'edificio sono soggetti a permesso di costruire, a prescindere dalla qualificazione in termini di volume tecnologico.**

Estratto: «Non rileva per contro la funzione di volume tecnologico eventualmente assolta dagli stessi, dedotta nella perizia di parte, in quanto gli interventi che comunque determinano un'alterazione della sagoma dell'edificio sono soggetti a permesso di costruire (in tal senso T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 11 aprile 2006 , n. 3529).»

## **OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LIGURIA --> ESISTENZA VOLUMI**

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.4 del 07/01/2013 - Relatore: Roberto Pupilella - Presidente: Santo Balba

**Sintesi: Ai sensi degli artt. 2 e 3 L.R. Liguria 49/2009, per beneficiare del Piano casa è sufficiente che i volumi esistano al 30 giugno 2009, a nulla rilevando, per converso, che la destinazione residenziale sia acquisita successivamente: il legislatore, infatti, accontentandosi di una realizzazione al rustico e della copertura per considerare esistente la costruzione, implicitamente afferma che abitabilità e verifica della compatibilità della destinazione residenziale, eventualmente correlata al volume realizzato, sono momenti distinti dal termine del 30 giugno 2009.**

**Sintesi: Ai fini della L.R. Liguria 49/2009 non deve esserci coincidenza temporale, al 30 giugno 2009 tra il calcolo della volumetria su cui effettuare l'ampliamento e la destinazione impressa ai volumi considerati.**

Estratto: «Il ricorrente è proprietario di un immobile in L., nel comune di C., una parte del quale, che nel corso del tempo è stato autorizzato dal comune, dapprima a mutare la propria originaria destinazione (permesso di costruire n.502009) per poi assumere con permesso di costruire n.482010, la odierna destinazione residenziale. Oltre un anno dopo i fatti sopra indicati il ricorrente, chiedeva il rilascio del titolo edilizio e della correlata autorizzazione ambientale per beneficiare delle disposizioni del cd. "piano casa" disciplinato in Liguria dalla L.R.n.492009, come modificata dalla LR. N.42011. Pur possedendo l'immobile entrambi i requisiti stabiliti dalla normativa citata (volumi esistenti al 3062009 e destinazione residenziale) il funzionario preposto all'istruttoria e la commissione edilizia, hanno respinto la domanda assumendo che entrambi i requisiti dovevano essere posseduti al 30 giugno 2009 e non all'atto della proposizione della domanda. L'assunto è infondato perché in contrasto con la lettera della legge e con la ratio sottesa alla disciplina citata. L'art. 3 della l.r. Liguria n.492009, che disciplina l'"ampliamento degli edifici esistenti" consente "sulle volumetrie esistenti, come definite dall'art.2, a totale o prevalente destinazione residenziale,..interventi di ampliamento..". L'articolo 2, comma 1 lett. "f" invece definisce esistente "l'ingombro volumetrico della costruzione, calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, ultimato alla data del 3062009. Si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura". L'enunciazione

delle norme di riferimento del contenzioso sottoposto al tribunale consentono al Collegio di ritenere fondati i primi due motivi di ricorso. Dal punto di vista letterale infatti, le norme citate consentono di beneficiare dell'ampliamento previsto, tutte le costruzioni esistenti, come volumi fisici, completati entro il 30/6/2009, circostanza accertata nel caso di specie e neppure contestata, nell'atto qui impugnato, dal comune. La norma, poi, accontentandosi di una realizzazione al rustico e della copertura per considerare esistente la costruzione, implicitamente afferma che abitabilità e verifica della compatibilità della destinazione residenziale, eventualmente correlata al volume realizzato, sono momenti distinti dal termine del 30 giugno 2009. La specificazione del termine, assolutamente indispensabile trattandosi di una normativa che aumenta il peso insediativo di aree in una regione già molto urbanizzata, aveva ed ha la funzione, nell'intento del legislatore, di cristallizzare i volumi sui quali la legge avrebbe operato, per evitare la corsa alla realizzazione di volumi ulteriori per usufruire dei vantaggi derivanti dalla legge sul piano-casa. Ma una volta eliminato il rischio di vedere realizzati nuovi volumi per beneficiare della normativa, appare fondata la censura comune ai primi due motivi di ricorso di violazione di legge nonché di eccesso di potere per travisamento dei suoi presupposti. Inoltre, lo stesso articolo tre, non richiede la totalità della destinazione residenziale, ma si accontenta della prevalenza della stessa rispetto al totale della costruzione, significando così che non deve esserci coincidenza temporale, al 30/6/2009, come invece vorrebbe il comune, tra il calcolo della volumetria su cui effettuare l'ampliamento e la destinazione impressa ai volumi considerati.»

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

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5581 del 09/12/2015 - Relatore: Silvestro Maria Russo - Presidente: Giorgio Giaccardi

**Sintesi: Per ben calcolare l'incremento di volumetria che può esser assentito con il c.d. Piano Casa ex art. 3 della l.r. Lombardia 13/2009, occorre partire soltanto dal dato fisico concreto, ossia dal volume dell'edificio effettivamente realizzato. Tanto indipendentemente da quel che fosse stata la volumetria assentibile nella zona urbanistica ove fu realizzato il fabbricato preso in considerazione, o da quella stabilita dalle norme edilizie vigenti nel tempo in cui si propone l'intervento in base a detto Piano Casa.**

Estratto: «Non appare più revocabile in dubbio, in assenza d'impugnazione incidentale su tal dato, il punto di diritto affermato dal TAR, in virtù del quale, per ben calcolare l'incremento di volumetria che può esser assentito con il c.d. Piano Casa ex art. 3 della l.r. 13/2009, occorre partire soltanto dal dato fisico concreto, ossia dal volume dell'edificio effettivamente realizzato. Tanto indipendentemente da quel che fosse stata la volumetria assentibile nella zona urbanistica ove fu realizzato il fabbricato preso in considerazione, o da quella stabilita dalle norme edilizie vigenti (nella specie, del Comune di Milano) nel tempo in cui si propone (nella specie, il 6 ottobre 1990) l'intervento in base a detto Piano Casa. A tal conclusione ben si giunge in base alla serena lettura dell'art. 3, c. 3, l per. della legge n. 13, laddove è ammessa, alle condizioni colà stabilite e di stretta interpretazione e «...anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai

regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici... residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente...». Come si vede, la norma s'inserisce in un complesso di regole preordinate o a valorizzare il patrimonio edilizio esistente o, appunto, a recuperarlo pure grazie al bonus d'ampliamento concesso in rapporto alla volumetria realizzata. La norma non a caso usa due volte il vocabolo «esistente(i)», volendo così far intendere, da un lato, che si possano sostituire solo gli edifici già realizzati e compiuti perlomeno alla data dell'istanza per il rilascio del titolo con il bonus e, dall'altro, che l'incremento assentibile vada calcolato a partire dal volume fisico dell'edificio su cui si vuol intervenire nell'ambito del Piano Casa. Tal volume non corrisponde per forza alla volumetria urbanistica, che è il volume massimo di persone ed attività assentibile nella zona al momento in cui fu rilasciato il titolo edilizio e che determinò a quel tempo la variazione del carico urbanistico, né tampoco ad altra volumetria meramente virtuale e, dunque, inutilizzabile. Ebbene e secondo l'accertamento del verificatore, dai cui dati esposti il Collegio non ha motivo di discostarsi, il volume effettivo del fabbricato ristrutturando nella specie si forma a partire dalla SLP accertata e pari a mq 8340 e non a mq 8424,89, della quale parlano le parti ed il Giudice di prime cure. Esso consiste in un volume reale di mc 27.041 ed in volumetrie urbanistiche di mq 27.522 o di mq 25.020, a seconda del riferimento al tempo in cui l'edificio fu assentito o s'intende ristrutturare e, dunque, a seconda del R.E. vigente nell'uno, piuttosto che nell'altro momento. Mentre il volume reale s'impone alle parti (ed a questo Giudice) per scelta di legge, le due volumetrie urbanistiche sono calcolate sì sulla scorta della medesima SLP, ma con riferimento ad un interpiano virtuale e, come tale, non rispondente al dettato dell'art. 3, commi 3 e 6 della l.r. 13/2009 ed inutilizzabile. Va al riguardo ribadito il principio che, ai fini del Piano Casa—il quale costituisce un complesso di agevolazioni eccezionali, in deroga temporanea non solo agli strumenti urbanistici, ma pure alle regole ordinarie in materia—, l'altezza d'interpiano da assumere a base di calcolo, una volta data la SLP e dovendo considerare il patrimonio edilizio nella sua realtà effettuale, è e resta quello esistente in situ e colà accertato dal verificatore.»

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

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

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

Estratto: «La L.R. 16-7-2009 n. 13, recante "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia", ha introdotto (Art. 3) una "facoltà" di "ampliamento" degli edifici residenziali esistenti, ultimati alla data del 31

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

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.1840 del 14/06/2010 - Relatore: Carmine Spadavecchia - Presidente: Mario Arosio

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

Estratto: «In ogni caso: - con il primo motivo la società espone il proprio interesse (peraltro incontestato) all'impugnazione del nuovo strumento urbanistico, e afferma che la nuova conformazione impressa all'area viola il diritto di proprietà, oltreché i principi di ragionevolezza e di buona amministrazione. Quanto alla violazione del diritto di proprietà, basti qui rammentare, per escludere la conferenza della doglianza, che i limiti impressi dalla pianificazione territoriale all'attività edilizia in funzione dell'ordinato sviluppo delle aree abitate e della salvaguardia dei valori ambientali esistenti sono espressione del più generale potere di zonizzazione e pianificazione del territorio comunale, e, in quanto tali, presentano carattere conformativo e non espropriativo.»

## **VINCOLI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI E LEGALI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> INDICE EDIFICATORIO ESIGUO**

TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE I BOLOGNA n.313 del 21/03/2014 - Relatore: Italo Caso - Presidente: Carlo d'Alessandro

**Sintesi: In generale ricorre un vincolo conformativo ogni qual volta esso sia correlato ad una complessiva disciplina edilizia - urbanistica per effetto della quale le facoltà edificatorie non sono in toto precluse, ma conformate in senso limitativo e condizionato al soddisfacimento delle esigenze pubbliche.**

Estratto: «Quanto alla prevista destinazione delle aree della ricorrente a dotazione territoriale ed ambientale per il potenziamento della rete ecologica e per la realizzazione del Parco Lungo Reno – con obbligatoria cessione di dette aree all'Amministrazione comunale e conseguente loro assoggettamento alla «perequazione urbanistica» ex art. 7 della legge reg. n. 20 del 2000 –, l'interessata lamenta l'indeterminatezza dei diritti edificatori spettanti e il rischio che la loro irrisorietà produca un effetto sostanzialmente espropriativo, a fronte della previsione per cui «...La quantità edificatoria sarà da realizzarsi nell'ambito delle attività aeroportuali», previo accordo con SAB, in qualità di gestore delle aree ...» (art. 8, comma 2, dell'Accordo territoriale) e del rinvio ad interventi infrastrutturali dipendenti dal finanziamento di terzi. Si tratta, tuttavia, di doglianze che, da un lato, non tengono conto della peculiare localizzazione delle aree e della tutela paesaggistico/ambientale alle stesse connaturata in ragione di previsioni derivanti da livello pianificatorio sovraordinato (condizione che sottende un vincolo «conformativo» e non già «espropriativo») e, dall'altro lato, ignorano che la naturale sede di ripartizione dei diritti edificatori non può che essere la disciplina pianificatoria di rango comunale in necessario coordinamento con il piano di sviluppo aeroportuale, sicché eventuali abusi o arbitrii in simili operazioni restano estranei a questa fase intermedia e comunque non sono imputabili alle scelte operate nell'Accordo territoriale. Il rinvio effettuato, poi, dal PSC al POC e al RUE è coerente con il sistema regionale imperniato sul necessario concorso dei tre strumenti pianificatori per la definizione del regime urbanistico delle aree interessate (v. TAR Emilia-Romagna, Bologna, Sez. II, 15 maggio 2006 n. 609; v. anche Cons. Stato, Sez. III, 4 gennaio 2012 n. 11), senza che medio tempore le disposizioni del «piano strutturale comunale» abbiano autonomi effetti conformativi, in ogni caso differiti nella loro efficacia al sopraggiungere degli altri strumenti

pianificatori (e ciò priva di rilevanza la censura scaturente dal presunto carattere direttamente prescrittivo delle previsioni di piano relative alle aree della ricorrente), sicché la denunciata indeterminatezza dei tempi di completamento dell'iter pianificatorio complessivo non si presenta idonea a sacrificare il diritto di proprietà dell'interessata, a fronte peraltro di un vincolo che ha natura "conformativa" e non già "espropriativa", se è vero che il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro realizzato attraverso l'istituto "perequativo" della cessione di aree non dà luogo ad effetti ablatori delle situazioni giuridiche private ma – fornendo all'Amministrazione lo strumento per acquisire, senza oneri e con modalità diverse dall'esproprio, aree da destinare a scopi di pubblico interesse – si contraddistingue per assicurare comunque al privato una residua capacità edilizia, che è poi il risultato di prescrizione diretta a regolare concretamente l'attività edificatoria e per questo inerente alla potestà conformativa propria dello strumento urbanistico comunale; in generale, invero, ricorre un vincolo conformativo ogni qual volta esso sia correlato ad una complessiva disciplina edilizio - urbanistica per effetto della quale le facoltà edificatorie non sono in toto precluse, ma conformate in senso limitativo e condizionato al soddisfacimento delle esigenze pubbliche. Pertanto, l'insussistenza nella circostanza di effetti di tipo espropriativo esclude tout court anche i dedotti profili di incostituzionalità della relativa disciplina regionale.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.215 del 22/01/2010 - Relatore: Diego Sabatino -  
Presidente: Pier Luigi Lodi

**Sintesi: La natura espropriativa di un vincolo non può evincersi dall'entità dell'indice edificatorio adottato, che il privato indica come estremamente esiguo; qualora, sebbene conformata, una residua capacità edilizia continui a permanere, ci si trova di fronte ad una prescrizione diretta a regolare concretamente l'attività edilizia, in quanto inerente alla potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale.**

Estratto: «Né è possibile ritenere esistente la detta espropriazione solo per l'entità dell'indice edificatorio adottato, che le parti indicano come estremamente esiguo. Premesso che il carattere conformativo dei vincoli di piano non dipende dalla collocazione in una specifica categoria di strumenti urbanistici, ma soltanto dai requisiti oggettivi, di natura e struttura, dei vincoli stessi (Consiglio di Stato, sez. IV, 23 luglio 2009, n. 4662), va ricordato come i vincoli di piano regolatore, ai quali si applica il principio della decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 2 L. 19 novembre 1968 n. 1187, sono soltanto quelli che incidono su beni determinati, assoggettandoli a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che ne comportano l'inedificabilità assoluta e dunque svuotano il contenuto del diritto di proprietà incidendo sul godimento del bene tanto da renderlo inutilizzabile rispetto alla sua destinazione naturale. Nel caso in specie, una tale circostanza non si verifica atteso che, sebbene conformata, una residua capacità edilizia continua a permanere, e ci si trova quindi di fronte ad una prescrizione diretta a regolare concretamente l'attività edilizia, in quanto inerente alla potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale.»

l'impugnazione da parte dei soggetti non direttamente contemplati, quali i confinanti o i vicini, decorre dalla pubblicazione della delibera che li approva (cfr. T.A.R. Lombardia, Sez. II, 4.12.2007 n. 6539; Cons. St., Sez. IV, 31.1.2005 n. 254; Sez. V, 14.7.95 n. 1080, 30.7.1993 n. 812). Infatti, i proprietari di immobili diversi da quelli inclusi nel piano - esterni cioè al suo ambito territoriale - non hanno titolo alla notifica individuale dell'atto di approvazione del piano; per cui si applica la norma che, per i terzi, ancora la decorrenza del termine impugnatorio al momento della pubblicazione (cfr. quanto prevedevano, all'epoca dei fatti, l'art. 21, primo comma, legge 6 dicembre 1971 n. 1034; l'art. 2 regio decreto 17 agosto 1907 n. 642). Peraltro, il piano di recupero in contestazione risulta approvato in variante al PRG (ex art. 3, c. 1 lett. C) della L.R. 9.5.1992 n. 19 e art. 2, c. 1 e 2 della L.R. 23.6.1997 n. 23), pertanto ha natura propria della variante al PRG, sicché deve farsi applicazione dei principi in tema di impugnativa degli atti di variante alla pianificazione generale. Al riguardo vale la regola secondo cui essi sono impugnabili, in via generale, dal giorno in cui sia scaduto il termine della loro pubblicazione, salvo che essi abbiano un contenuto specifico (costituendo vincoli espropriativi o di contenuto sostanzialmente espropriativi), nel qual caso - per i proprietari interessati - il termine decorrerà dalla notifica della disposizione ovvero dalla sua piena conoscenza. Nel caso all'esame, peraltro, non si configura alcun vincolo espropriativo nella variante al piano regolatore (così come nel piano attuativo), essendosi solamente in presenza di disposizioni che aumentano la volumetria disponibile per l'edificio dei controinteressati e ne consentono la sopraelevazione del tetto esistente. Sicché il termine decadenziale d'impugnazione decorreva dalla pubblicazione sul BURL, avvenuta il 23.6.1999.»

**VINCOLI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI E LEGALI -->  
 ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VOLUMETRIE -->  
 VOLUMETRIE DESTINATE A ERP**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3342 del 28/05/2009 - Relatore: Raffaele Greco -  
 Presidente: Giovanni Vacirca

**Sintesi: Configura vincolo espropriativo la previsione contenuta in un piano di lottizzazione per cui una determinata percentuale di volumetria edificabile da calcolarsi sull'intera superficie, in proporzione all'estensione delle rispettive proprietà deve essere destinata a edilizia residenziale pubblica; ciò in quanto tale vincolo è finalizzato alla realizzazione di opere di interesse pubblico.**

**Sintesi: La previsione contenuta in un piano di lottizzazione per cui una determinata percentuale di volumetria edificabile da calcolarsi sulla proprietà di tutti i lottizzanti, in proporzione all'estensione della rispettiva proprietà deve essere destinata a edilizia residenziale pubblica, configurando un vincolo espropriativo, comporta l'obbligo di indennizzo a favore di tutti i proprietari anche diversi da quelli dei suoli acquisiti, qualora tutte le volumetrie siano state utilizzate ai suddetti fini.**

Estratto: «5. Al riguardo, è bene chiarire che il primo giudice ha correttamente individuato un obbligo indennitario in capo al Comune nei confronti degli odierni appellati, ma non ne ha

altrettanto chiaramente indicato la fonte. Infatti, dalla lettura della sentenza impugnata sembrerebbe evincersi che il T.A.R. abbia inteso affermare, per ragioni di giustizia sostanziale, che il Comune avrebbe dovuto agire nei confronti dei ricorrenti, espropriati delle rispettive volumetrie, "come se" la convenzione fosse stata stipulata: con ciò, prestando il fianco alle obiezioni di parte appellante come sopra riassunte. Al contrario, da un sereno esame della vicenda amministrativa per cui è causa appare evidente che l'obbligo di indennizzo gravante sull'Amministrazione discende dal generale principio di indennizzabilità dei vincoli espropriativi imposti sulla proprietà, emergendo che fin dall'approvazione del piano di lottizzazione i suoli appartenenti agli odierni appellati avevano subito una riduzione della volumetria edificabile, per effetto della cessione di quota parte della stessa in favore dell'edilizia residenziale pubblica. Tale vincolo, proprio perché il piano di lottizzazione aveva immediati effetti conformativi (come affermato dal primo giudice e non contestato in questa sede), era immediatamente efficace nel limitare i diritti dominicali dei proprietari indennizzati, e aveva certamente natura espropriativa, essendo finalizzato alla realizzazione di opere di interesse pubblico. L'operazione espropriativa così congegnata si è, poi, concretizzata allorché il Comune, nel rilasciare le concessioni edilizie alle cooperative incaricate della realizzazione degli interventi in questione, ha sfruttato l'intera volumetria prevista dal piano, ivi compresa quella riveniente dalle proprietà degli odierni appellati (ancorché questi ultimi non fossero proprietari dei suoli rientranti nei lotti su cui erano localizzate le opere, e che sono stati materialmente acquisiti). In tale momento, è sorto l'obbligo dell'Amministrazione di ristorare i proprietari interessati del pregiudizio arrecato alla loro proprietà dalla sottrazione di volumetria utile, come testé precisato.

6. Le considerazioni fin qui svolte inducono a ritenere corretta la pronuncia di primo grado, nella quale, pur affermandosi la legittimità degli atti impugnati (delibere comunali con cui è stata data attuazione al piano di lottizzazione nei termini innanzi indicati e concessioni edilizie rilasciate alle cooperative), è stato però riconosciuto il diritto dei ricorrenti al risarcimento del danno derivante dalla mancata previsione e corresponsione dell'indennità dovuta per la sottrazione delle rispettive volumetrie. Tale accertamento, come anche di recente affermato da questa Sezione, rientra certamente nella giurisdizione del giudice amministrativo, essendo conseguente alla qualificazione del vincolo come espropriativo piuttosto che conformativo (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 3 marzo 2009, nr. 1214).»

**VINCOLI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI E LEGALI -->  
 ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VOLUMETRIE -->  
 VOLUMETRIE DESTINATE ALL'OPERA PUBBLICA**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.8528 del 21/12/2009 - Relatore: Raffaele Greco -  
 Presidente: Luigi Cossu

**Sintesi: Ha valore sostanzialmente espropriativo anche l'occupazione la quale, pur interessando una parte soltanto del suolo privato, comporti la realizzazione di opere tali da assorbire l'intera cubatura edificabile sul suolo medesimo.**

Estratto: «4. S'impone pertanto, attesa la perdurante inerzia dell'Amministrazione comunale come sopra evidenziata, la nomina di apposito Commissario ad acta, il quale dovrà