

ALTEZZE VOLUMI DENSITÀ edilizia

raccolta di giurisprudenza 2009-2013

ALTEZZE VOLUMI DENSITÀ EDILIZIA

raccolta di giurisprudenza 2009-2013



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di altezze e volumi in edilizia, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013. 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 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 © 2014 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 2014 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-97916-99-4 - codice: JRE65 - nic: 153 - prezzo: € 15,00 - 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 - sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) info@exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

[ALTEZZE E VOLUMI](#)

[ALTEZZE](#)

[ALTEZZE --> COMPUTO](#)

[ALTEZZE --> COMPUTO --> PIANO DI CAMPAGNA](#)

[ALTEZZE --> COMPUTO --> REGOLE GEOMETRICHE](#)

[ALTEZZE --> COMPUTO --> SOTTOGRONDA](#)

[ALTEZZE --> COMPUTO --> VOLUME TECNICO](#)

[ALTEZZE --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE](#)

[ALTEZZE --> LIMITE DEGLI EDIFICI CIRCOSTANTI](#)

[ALTEZZE --> REGIONI/PROVINCE --> LIGURIA](#)

[ALTEZZE --> SOPPALCHI](#)

[ALTEZZE --> SOTTOTETTI](#)

[CUBATURA REALIZZABILE](#)

[DENSITÀ EDILIZIA](#)

[DENSITÀ EDILIZIA --> ASSERVIMENTO](#)

[DENSITÀ EDILIZIA --> CESSIONE DI CUBATURA](#)

[DENSITÀ EDILIZIA --> DENSITÀ FONDIARIA](#)

[DENSITÀ EDILIZIA --> DENSITÀ TERRITORIALE](#)

[DENSITÀ EDILIZIA --> OPPONIBILITÀ](#)

[DENSITÀ EDILIZIA --> TRASFERIMENTO DEL BENE](#)

[DENSITÀ EDILIZIA --> TITOLO EDILIZIO, PRESUPPOSTO](#)

[DENSITÀ EDILIZIA --> VARIANTI](#)

[EDIFICABILITÀ](#)

[INDICI](#)

[SAGOMA](#)

[TRASLAZIONE VOLUMETRIE](#)

[VOLUMETRIA](#)

[VOLUMETRIA --> AI FINI PAESAGGISTICI](#)

[VOLUMETRIA --> BALCONI](#)

[VOLUMETRIA --> COMPUTO E VARIAZIONI](#)

[VOLUMETRIA --> LOCALI INTERRATI](#)

[VOLUMETRIA --> SOTTOTETTI](#)

[VOLUMETRIA --> VOLUME TECNICO](#)

[VOLUMETRIA --> VOLUMETRIA PREMIALE](#)

EDIFICABILITÀ

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.4531 del 13/09/2013 - Relatore: Antonio Amicuzzi -
Presidente: Carmine Volpe

Sintesi:

Il lotto edificabile è uno spazio fisico che prescinde dal profilo dominicale, nel senso che esso può ben essere formato da appezzamenti di terreno appartenenti a diversi proprietari e perfino tra loro non contigui e va individuato esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa urbanistica.

Sintesi:

Soltanto con il rilascio del titolo edilizio il lotto edificabile viene ad essere concretamente delimitato, con definizione delle potenzialità edificatorie di un fondo, unitariamente considerato, e determinazione della cubatura ivi assentibile in relazione ai limiti imposti dalla normativa urbanistica.

Estratto: «3.- Osserva in via preliminare la Sezione che il lotto edificabile è uno spazio fisico che prescinde dal profilo dominicale (ben può, cioè, il lotto edificabile essere formato da appezzamenti di terreno appartenenti a diversi proprietari e perfino tra loro non contigui), individuandosi esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa urbanistica. Solo con il rilascio della concessione edilizia il lotto edificabile viene ad essere concretamente delimitato, con definizione delle potenzialità edificatorie di un fondo, unitariamente considerato, e determinazione della cubatura ivi assentibile in relazione ai limiti imposti dalla normativa urbanistica. È, quindi, irrilevante che l'area coincidente con il lotto edificabile delimitato dalla concessione edilizia sia successivamente frazionata in più parti tra vari proprietari, in quanto la volumetria disponibile ai sensi della normativa urbanistica nell'intera area permane invariata. Pertanto un'area edificabile, già interamente considerata in occasione del rilascio di una concessione edilizia, agli effetti della volumetria realizzabile, non può più essere tenuta in considerazione come area libera, neppure parzialmente, ai fini del rilascio della seconda concessione nella perdurante esistenza del primo edificio, irrilevanti appalesandosi le vicende inerenti alla proprietà dei terreni (Cons. Stato, Sez.V, 10 febbraio 2000, n.749). Più specificatamente, va rilevato che, nella ipotesi della realizzazione di un manufatto edilizio la cui volumetria è calcolata sulla base anche di un'area asservita o accorpata, ai fini edificatori deve essere considerata l'intera estensione interessata, con l'effetto che anche l'area accorpata non è più edificabile anche se è oggetto di frazionamento o di alienazione separata dalle aree su cui insistono i manufatti (Cons. Stato, Sez. V, 7 novembre 2002 n. 6128 e 10 febbraio 2000, n. 749, cit.; Sez. IV, 6 agosto 2012, n. 4482). L'istituto dell'asservimento, consistente nella volontaria rinuncia alle possibilità edificatorie di un lotto in favore del loro sfruttamento in un'altra particella, serve ad accrescere la potenzialità edilizia di un'area per mezzo dell'utilizzo, in essa, della cubatura realizzabile in una particella contigua e del conseguente computo anche della superficie di quest'ultima, ai fini della verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria. Il presupposto logico dell'asservimento deve essere rinvenuto nella indifferenza, ai fini del corretto sviluppo della densità edilizia (come previsto negli atti pianificatori), della materiale collocazione dei fabbricati, atteso che, per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e volumetria

realizzabile nella zona di riferimento resti nei limiti fissati dal piano, risultando del tutto neutra l'ubicazione degli edifici all'interno del comparto (fatti salvi, ovviamente, il rispetto delle distanze e di eventuali prescrizioni sulla superficie minima dei lotti). Tanto premesso in linea generale, ritiene il Collegio che il T.A.R. abbia condivisibilmente affermato, con riguardo alla pretesa della attuale appellante di edificare sull'area contrassegnata dal mappale n. 274, entro i limiti previsti dalla legge e dal regolamento comunale, senza computare anche la volumetria degli edifici insistenti sulle particelle catastali n. 266 e n. 270, pure di proprietà Giampaoli, che legittimamente l'Amministrazione abbia ritenuto superato l'indice di fabbricabilità dell'area, facendo riguardo al compendio immobiliare, comprensivo del terreno su cui la appellante pretendeva di edificare, contrassegnato dai tre mappali suddetti, non potendosi considerare l'area di cui al mappale n. 274 come a sé stante ma in relazione a tutta l'area contrassegnata da detti tre mappali. Non può infatti condividersi la sostanziale tesi della appellante che, poiché i fabbricati situati sui mappali n. 266 e n. 270 erano stati edificati senza vincoli di superfici limitrofe, fosse impossibile la utilizzazione del concetto di unitarietà dell'area. Le aree di cui ai predetti mappali n. 266 e n. 270 non potevano infatti che essere considerate asservite alle opere edilizie ivi realizzate, agli effetti della volumetria realizzabile, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, e non potevano più essere tenute in considerazione come aree libere, neppure parzialmente, ai fini del rilascio della concessione edilizia nell'area situata sul mappale n. 274 (in cui, peraltro, secondo la difesa del Comune resistente, è già stato realizzato un fabbricato di mille mc.) sito nello stesso comparto, nelle perdurante esistenza delle pregresse opere edilizie cui sopra si è fatto cenno. In particolare è da considerarsi contraddittoria la tesi sostenuta nella relazione dello studio tecnico "Pollina", versata in atti (in cui è asserito che i fabbricati siti ai mappali n. 266 e n. 270 erano stati edificati senza vincoli di superfici limitrofe, tanto è vero che per consentire l'ampliamento della villa situata sul mappale n. 270 - già parte del mappale n. 1939 - era stato necessario acquisire parte di superficie dei mappali n. 1941 e n. 1940), atteso che questi ultimi corrispondono, come da documentazione in atti, proprio all'attuale mappale n. 274. Comunque, a prescindere dalla identificazione catastale dei siti in questione, che ha sempre carattere sussidiario, risulta evidente che i terreni di cui ai mappali n. 274, n. 266 e n. 270 costituiscono un unico compendio immobiliare, sia perché la appellante, secondo il Comune resistente (non smentito sul punto) ne è comproprietaria unitamente ai sigg.ri Giampaoli Nella, Giorgio e Luciana, e sia perché il secondo ed il terzo di essi sono concretamente inseriti nel perimetro del primo.»

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). Riscontro 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. E' 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". E' 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 diritto 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.»

ALTEZZE

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 subiecta 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 aereazione 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 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.»

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 sovordinati (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.»

ALTEZZE --> COMPUTO

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,