

PIANO CASA PIANO CITTÀ

rassegna
 di giurisprudenza
 2009-2013

edilizia urbanistica

PIANO CASA PIANO CITTÀ

rassegna di giurisprudenza
2009-2013



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

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di piano casa e piano città, 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: 978-88-6907-009-9 - codice: JRE74 - nic: 162 - 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

[PIANO CASA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE](#)

[PIANO CASA --> NATURA ECCEZIONALE](#)

[PIANO CASA --> NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO](#)

[PIANO CASA --> REGIONE BASILICATA --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> DEMORICOSTRUZIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> DEMORICOSTRUZIONE --> CENTRI STORICI, ESCLUSIONE --> ECCEZIONI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> IMMOBILI SANATI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> PARCHI NATURALI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> RISTRUTTURAZIONE, NOZIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> VINCOLI PAESAGGISTICI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> VINCOLI PAESAGGISTICI --> P.U.T. AREA SORRENTINO-AMALFITANA](#)

[PIANO CASA --> REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA](#)

[PIANO CASA --> REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA --> RISPETTO PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LAZIO --> DELIBERA DI ESCLUSIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LAZIO --> IMMOBILI ABUSIVI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LIGURIA --> DEMORICOSTRUZIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LIGURIA --> EDIFICI DIRUTI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LIGURIA --> ESISTENZA VOLUMI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LIGURIA --> ZONE AGRICOLE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> AMPLIAMENTI EX ART. 3, C. 1-2](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> DISTANZE LEGALI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> IMMOBILI VINCOLATI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> PIANI ATTUATIVI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> REPERIMENTO STANDARD](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> SUPERFICIE EDILIZIA](#)

[PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> VOLUME ESISTENTE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE MARCHE --> DELIBERA DI ESCLUSIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE MARCHE --> PARCHI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE MOLISE --> DELIBERA DI ESCLUSIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE PUGLIA --> LIMITI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> DELIBERE DI ESCLUSIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> RISPETTO DISTANZE E ALTEZZE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VALLE D'AOSTA --> IMMOBILI ABUSIVI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> CASE A SCHIERA](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> CORPO EDILIZIO SEPARATO](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> COSTRUZIONE IN ADERENZA O CONTIGUITÀ](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DELIBERA DI ESCLUSIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DELIBERA DI ESCLUSIONE --> TERMINE, PERENTORIETÀ](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DEMORICOSTRUZIONE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DISPOSIZIONI DEROGABILI](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> FINESTRA TEMPORALE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> PRIMA CASA](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> RIGETTO, ONERE MOTIVAZIONALE](#)

[PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> TETTOIE](#)

[PIANO CITTÀ - D.L. 70/2011](#)

[PIANO CITTÀ - D.L. 70/2011 --> DELIBERAZIONE COMUNALE](#)

[PIANO CITTÀ - D.L. 70/2011 --> MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO](#)

[PIANO CITTÀ - D.L. 70/2011 --> PRESUPPOSTI](#)

[PIANO CITTÀ - D.L. 70/2011 --> REGIONI E PROVINCE --> LOMBARDIA](#)

[PIANO CITTÀ - D.L. 70/2011 --> SILENZIO-ASSENSO](#)

PIANO CASA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.292 del 20/01/2012 - Relatore: Silvestro Maria Russo -
Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi:

Se le attribuzioni conferite all'organo straordinario con il decreto di scioglimento rivestono carattere generalizzato, esse comprendono anche il potere limitativo della portata del cd. piano casa, conferito agli enti comunali dal legislatore regionale.

Estratto: «La doglianza è infondata. Invero, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 10.7.2009 n.39834 – con cui è stato disposto lo scioglimento degli organi ordinari del Comune di Castello di Cisterna ex art.143 del D. Lgs. 18.8.2000 n.267 – “La commissione straordinaria per la gestione dell'ente esercita, fino all'insediamento degli organi ordinari a norma di legge, le attribuzioni spettanti al consiglio comunale, alla giunta ed al sindaco nonché ogni altro potere ed incarico connesso alle medesime cariche”. Ne discende che quanto riportato nel preambolo dell'atto va derubricato a mera irregolarità non viziante, essendo palese che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato, secondo quanto previsto dall'art.21-octies della L. n.241 del 1990, come modificata ed integrata dalla L. n.15 del 2005.3.3. Le considerazioni che precedono permettono di superare anche la censura (formulata con il motivo n.10), con cui si prospetta la violazione dell'art.144 del D. Lgs. n.267/2000, dal momento che le attribuzioni conferite all'organo straordinario con il decreto di scioglimento, come sopra evidenziato, rivestono carattere generalizzato e comprendono, pertanto, anche il potere limitativo della portata del cd. piano casa conferito agli enti comunali dallo stesso legislatore regionale.»

Sintesi:

Sono legittime le delibere di esclusione dal Piano casa coerenti con il dichiarato fine di non alterare l'equilibrio dello strumento urbanistico vigente e di non stravolgere, attraverso l'aumento del carico urbanistico, il già precario rapporto tra patrimonio abitativo ed attrezzature collettive.

Estratto: «Ad avviso del Collegio, l'organo straordinario del Comune di Castello di Cisterna ha fatto legittima applicazione della potestà conferitagli dal legislatore regionale, alla stregua delle seguenti osservazioni. In primo luogo, va rimarcata l'estesa sfera di discrezionalità che connota la funzione in esame, ai sensi delle evocate previsioni normative della L.R. Campania n.19 del 2009 (art.4, comma 6, art.5, comma 7, e art.7, comma 7), considerato che l'autonomia dei comuni nel governo del proprio territorio è garantita al massimo grado, tanto che si richiede unicamente che il provvedimento del consiglio comunale sia “motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio” (cfr. in termini, con riferimento ad altro comune campano, la sentenza di questa Seconda Sezione n.1833 del 30 marzo 2011). Del resto, in materia urbanistica, la giurisprudenza amministrativa ha costantemente affermato che le scelte compiute nell'esercizio della potestà pianificatoria – alla quale quella in esame è strettamente connessa – sono espressione di ampia discrezionalità nel definire la tipologia delle utilizzazioni delle singole parti del territorio ed esse, impingendo nel merito dell'azione amministrativa, non sono sindacabili, salvo che risultino incoerenti con l'impostazione di

fondo dell'intervento pianificatorio o manifestamente incompatibili con le caratteristiche oggettive del territorio ovvero ancora affette da vizi macroscopici di logicità e razionalità riconducibili all'alveo dell'eccesso di potere. In tale prospettiva ed anche alla luce dell'art.3, comma 2, della L. n.241/1990 – in base al quale “La motivazione non è richiesta per gli atti normativi e per quelli a contenuto generale” – si è anche chiarito che l'Amministrazione non è tenuta a fornire apposita motivazione delle scelte operate se non richiamando le ragioni di carattere generale che giustificano l'impostazione dello strumento urbanistico (cfr., tra le tante, Consiglio Stato, Sezione IV, 7 aprile 2010 n.1985 e 24 febbraio 2011 n.1222). Nel caso di specie, le ragioni che hanno spinto l'autorità amministrativa a limitare l'operatività del cd. “piano casa”, oltre ad essere chiaramente espresse attraverso il richiamo all'allegata proposta di deliberazione del responsabile del Servizio urbanistica, appaiono anche esenti dai dedotti vizi logici. Invero, con riguardo alla prima tipologia di interventi non consentiti (sopra indicati al capo 2. lettera a), il funzionario comunale ne ha puntualmente motivato l'esclusione nelle aree indicate, da un lato, “per la presenza di fabbricati aventi tipologia edilizia da conservare e tutelare alla stregua dei fabbricati ricadenti in zona A del vigente P.R.G.”, dall'altro, “per l'aggravio di carico urbanistico”, reputato “già precario”, anche per la “conseguente ulteriore lievitazione del fabbisogno di standards urbanistici e di infrastrutture pubbliche”. Quanto alla limitazione (sub b) relativa alle aree industriali, l'amministrazione ne ha ragionevolmente giustificato l'esclusione giacché “verrebbe a provocare una lievitazione insediativa non sostenibile nelle condizioni ambientali del territorio comunale, con aggravio del già precario peso urbanistico, con la conseguente necessità di reperire ulteriori aree per standard urbanistici”. Infine, l'individuazione delle aree degradate oggetto di possibile riqualificazione (di cui alla lettera c) non è stata fatta oggetto di specifiche doglianze ed appare comunque rientrare nel merito delle scelte discrezionali. 3.6. In definitiva, osserva il Collegio che, sulla base delle delineate argomentazioni – i cui elementi fattuali non sono peraltro stati contestati dai ricorrenti – le determinazioni adottate appaiono perfettamente coerenti rispetto al dichiarato fine di non alterare l'equilibrio dello strumento urbanistico vigente e di non stravolgere, attraverso l'aumento del carico urbanistico, il già precario rapporto tra patrimonio abitativo ed attrezzature collettive.»

TAR MOLISE n.718 del 03/11/2011 - Relatore: Orazio Ciliberti - Presidente: Goffredo Zaccardi

Sintesi:

E' palesemente illogica la scelta di escludere dall'applicazione del Piano casa una zona dal tessuto edilizio vetusto e bisognoso di interventi di riqualificazione, tale da apparire «icto oculi» particolarmente adatta al raggiungimento degli obiettivi e delle finalità del «Piano casa» stesso.

Estratto: «VI – La normativa di cui all'art. 11 comma terzo della citata L.R. n. 30/2009 prevede che i Comuni, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, possono escludere l'applicabilità delle norme di beneficio - che prevedono incrementi di volumetrie in rapporto agli «standards» di zona - per singole zone urbanistiche del proprio territorio, ma devono farlo sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale. La norma in esame pone, dunque, a carico del Comune il preciso e inderogabile obbligo di motivare adeguatamente l'eventuale esclusione dall'applicazione dei benefici di zone diverse dal centro storico (cioè dalla zona A). Inoltre, la motivazione che

sorregge l'esclusione (da intendersi come eccezione alla regola della generale applicabilità) deve consentire la ricostruzione dell'iter logico-valutativo seguito dall'Amministrazione, esplicando gli aspetti di natura urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale. Orbene, l'unica motivazione esplicitata dall'impugnata delibera di C.C. n. 2/2010 attiene alla zona BA1, definita «vero centro di convivenza e di svolgimento di attività sociali e culturali...» come tale, ritenuta suscettibile di incremento o sviluppo urbanistico. Viceversa, nulla si dice della zona BA3 e delle ragioni che impedirebbero per tale zona l'applicabilità del «Piano casa». Vi è poi un generico riferimento al progetto di variante del P.R.G., in corso di predisposizione, ma non si comprende in che modo tale progetto possa interferire con l'applicazione dei benefici alla zona BA3. Pertanto, il provvedimento impugnato appare carente nella motivazione e suscettibile di annullamento, per violazione dell'art. 11 comma terzo della citata L.R. n. 30/2009 e dell'art. 3 della legge n. 241/1990. VI bis - Invero, la zona BA3 del Comune di Bojano contraddistingue un'area di connessione tra le piazze centrali, il centro storico e le zone più moderne, a carattere prevalentemente commerciale. Si tratta di un tessuto edilizio vetusto e bisognoso di interventi di riqualificazione, talché l'area appare «ictu oculi» particolarmente adatta al raggiungimento degli obiettivi e delle finalità del «Piano casa». Non è dato di comprendere, dunque, le ragioni dell'esclusione ed è plausibile ritenere che detta scelta sia non solo del tutto immotivata, ma anche palesemente illogica.»

Sintesi:

E' illegittima la delibera di esclusione di determinate zone dal Piano casa laddove i consiglieri, messi di fronte alla possibilità di escludere dai benefici di legge alcune zone dove insistono immobili di loro proprietà, abbiano preferito escluderne altre, di guisa che ricorre una situazione di conflitto e d'incompatibilità, che vizia in radice la decisione e la rende annullabile.

Estratto: «VI ter – E' da giudicarsi attendibile e fondata anche la censura della violazione dell'art. 78 comma secondo del D.Lgs. n. 267/2000 (Testo unico degli enti locali). Infatti, dalle visure catastali versate in atti dai ricorrenti è dato rilevare che alcuni consiglieri comunali che hanno partecipato attivamente alla votazione dell'impugnata delibera n. 2/2010 sono proprietari (ovvero parenti o affini entro il quarto grado di proprietari) di immobili ubicati nella zona BA1, espressamente compresa nell'applicazione dei benefici della L.R. n. 30/2009. Appaiono evidenti, nella specie, il diretto collegamento e l'esplicita correlazione tra la deliberazione adottata e gli interessi dei consiglieri, i quali messi di fronte alla possibilità di escludere dai benefici di legge alcune zone dove insistono immobili di loro proprietà, hanno preferito escluderne altre, di guisa che ricorre una situazione di conflitto e d'incompatibilità, che vizia in radice la decisione e la rende annullabile, per violazione del citato art. 78 del T.u.e.l., comma secondo. Invero, il dovere di astensione degli amministratori locali sussiste in tutti i casi in cui essi versino in situazioni che, avuto riguardo al particolare oggetto della decisione da assumere, appaiano – anche solo potenzialmente - idonee a minare l'imparzialità dei medesimi ed opera indipendentemente dalla cosiddetta «prova di resistenza» del voto, in quanto la semplice partecipazione alla seduta in posizione di conflitto o incompatibilità può influenzare il voto degli altri componenti del consesso (cfr.: Cons. Stato V, 17.11.2009 n. 7151). L'obbligo di astensione degli amministratori locali costituisce principio di carattere generale, che non ammette deroghe o eccezioni, ricorrendo ogni qualvolta sussista una correlazione diretta fra la posizione dell'amministratore e

l'oggetto della deliberazione, anche se la votazione potrebbe non avere altro apprezzabile esito e la scelta fosse in concreto la più utile e opportuna per l'interesse pubblico (cfr.: Cons. Stato IV, 4.12.2003 n. 7050; idem 12.12.2000 n. 6596).»

TAR MARCHE n.324 del 16/05/2011 - Relatore: Giovanni Ruiu - Presidente: Luigi Passanisi

Sintesi:

Il potere dei Comuni di non applicare il Piano casa in determinate zone del proprio territorio è previsto da varie discipline regionali, tra cui la legge n. 13/2009 della Regione Lombardia.

Estratto: «2 Con riguardo alla prima di questa direttici, che attraversa il terzo motivo del ricorso introduttivo e il quinto dei secondi motivi aggiunti, la ricorrente afferma che il testo della legge non consentirebbe l'esclusione di determinate aree dai benefici, al di fuori dei casi determinate direttamente dalla legge medesima.2.1 Tale tesi non è condivisibile. A parere del Collegio la legge non esclude affatto che i Comuni possono totalmente non applicare il disposto della legge Regione Marche 22/2009. Infatti, l'espressione possono "limitarne l'applicabilità" contenuta nell'art. 9 della legge, contiene la possibilità di stabilirne la non applicabilità per determinate parti di territorio, tenendo conto che l'esclusione dell'applicazione della legge non può che essere un'opzione, in quanto la decisione del Comune può essere basata su specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale. Una decisione basata su tali circostanze non può che comprendere la possibilità di non applicare la legge in determinate zone, in aggiunta alle esclusioni previste dall'art. 4 c. 5 della legge. Del resto, un potere analogo dei Comuni è previsto da alcune discipline regionali, tra cui la legge n. 13/2009 della Regione Lombardia.»

Sintesi:

La delibera di esclusione di determinate aree dai benefici del Piano casa non può essere ritenuta come priva di motivazione se un principio di motivazione è contenuto, in re ipsa, nell'individuazione e nelle caratteristiche dell'area esclusa dell'applicazione dei benefici della legge regionale.

Estratto: «3.4 Come sopra chiarito, il piano di recupero è, normalmente, un delicato equilibrio volto alla conservazione e al recupero di un ambiente urbano degradato3.5 A parere del Collegio, la motivazione del provvedimento originario, integrata con la delibera 30.3.2010 e con la relazione del responsabile del settore urbanistica del 19.3.2010, appare del tutto conforme alla norma, in quanto è assolutamente logico che un'ex area artigianale-industriale sottoposta a riconversione edilizia e urbanistica con piano di recupero possa rientrare nella previsione di cui all'art. 9 della legge 22/2009, che si presenta ampiamente discrezionale, dato che l'esclusione può avvenire sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale.3.6 Alla luce di ciò, ritiene il Collegio che il provvedimento impugnato, anche nella sua forma originaria (delibera di Consiglio Comunale 110/2009), non possa essere ritenuto come privo di motivazione in quanto un principio di