

STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di **PAOLO LORO**

REPERTORI

urbanistica

JRE 39

STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

EXEOedizioni 

ISBN: 978-88-97916-42-0

professionisti

pubblica amministrazione



fax: 049 9710328 e-mail: info@exeo.it

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di strumento urbanistico generale comunale, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012. 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 © 2013 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: febbraio 2013 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro, direttore del network giuridico e professionale www.territorio.it, direttore responsabile della rivista giuridica telematica www.urbium.it - materia: urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-97916-42-0 - codice: JRE39 - nic: 106 - prezzo: €20,00 - 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.



professionisti

pubblica amministrazione

www.urbium.it

www.territorio.it

www.exeo.it

SOMMARIO

1) PIANIFICAZIONE

251) REGOLAMENTO EDILIZIO

252) REGOLAMENTO EDILIZIO --> RAPPORTO CON I PIANI

253) STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

254) ASSENZA DI STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

255) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

256) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE --> EFFETTI

257) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE --> EFFETTI --> EDIFICAZIONE FUTURA

258) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE --> PRESCRIZIONI --> LIMITI PERCENTUALI

259) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE --> PRESCRIZIONI --> OBBLIGHI DI FACERE

260) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE --> RAPPORTO CON IL CODICE DELLA STRADA

261) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE --> RAPPORTO CON REGOLAMENTO IGIENE

262) PIANO REGOLATORE GENERALE

263) PIANO REGOLATORE GENERALE --> APPROVAZIONE

264) PIANO REGOLATORE GENERALE --> APPROVAZIONE --> MODIFICHE

265) PIANO REGOLATORE GENERALE --> APPROVAZIONE --> REGIONI/PROVINCE

266) PIANO REGOLATORE GENERALE --> APPROVAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> ABRUZZO

267) PIANO REGOLATORE GENERALE --> APPROVAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> CALABRIA

268) PIANO REGOLATORE GENERALE --> APPROVAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA

269) PIANO REGOLATORE GENERALE --> APPROVAZIONE --> RIAPPROVAZIONE

270) PIANO REGOLATORE GENERALE --> APPROVAZIONE --> STRALCIO

271) PIANO REGOLATORE GENERALE --> CONDIZIONI DI LEGITTIMITÀ

272) PIANO REGOLATORE GENERALE --> CONTENUTO

273) PIANO REGOLATORE GENERALE --> DIRETTIVE CONSILIARI

274) PIANO REGOLATORE GENERALE --> EFFETTI

275) PIANO REGOLATORE GENERALE --> EFFETTI --> EDIFICAZIONE FUTURA

276) PIANO REGOLATORE GENERALE --> EFFETTI --> REVOCA DI CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE

277) PIANO REGOLATORE GENERALE --> INTERPRETAZIONE

278) PIANO REGOLATORE GENERALE --> PARERE SISMICO

279) PIANO REGOLATORE GENERALE --> PARERI

280) PIANO REGOLATORE GENERALE --> PLANIMETRIE

281) PIANO REGOLATORE GENERALE --> PLANIMETRIE --> RAPPORTO CON MAPPE CATASTALI

282) PIANO REGOLATORE GENERALE --> PLANIMETRIE --> RAPPORTO CON PREVISIONE NORMATIVA

283) PIANO REGOLATORE GENERALE --> PUBBLICAZIONE

284) PIANO REGOLATORE GENERALE --> RAPPORTO CON PIANIFICAZIONE ACUSTICA

285) PIANO REGOLATORE GENERALE --> RAPPORTO CON PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

286) PIANO REGOLATORE GENERALE --> RAPPORTO CON VOLUMETRIA ESISTENTE

287) PIANO REGOLATORE GENERALE --> RELAZIONE IDROGEOLOGICA

288) PIANO REGOLATORE GENERALE --> RELAZIONE ILLUSTRATIVA

289) PIANO REGOLATORE GENERALE --> RINNOVAZIONE DELLA PROCEDURA

290) PIANO REGOLATORE GENERALE --> RIPUBBLICAZIONE

291) PIANO REGOLATORE GENERALE --> SUCCESSIONE NEL TEMPO E DIRITTI ACQUISITI

292) PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

293) PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE --> CONTENUTO

294) PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE --> FUNZIONE

295) TIPICITÀ DEL PROCEDIMENTO/PROVVEDIMENTO

n°1 PIANIFICAZIONE

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.4014 del 26/07/2011 - Relatore: Anna Pappalardo -
Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, sicché la conformità urbanistica vale ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale.

Estratto: «Pur dando atto della presenza lungo la sola via Galileo Galilei della rete idrica, elettrica, di illuminazione e canale a cielo aperto per lo smaltimento dell'acqua pluviale, l'Ufficio precisa che comunque la stessa strada provinciale è sprovvista di rete fognaria per lo smaltimento delle acque reflue, e che l'intero comparto industriale è sprovvisto di numerose dotazioni previste dall'art. 24 delle NTA tra cui parcheggio pubblico, zona per parco e sport, zona per attrezzature ed adeguata viabilità. Aggiunge significativamente che a dette carenze si può ovviare solo attraverso il piano di intervento preventivo richiamato dall'art. 24 delle NTA. Rispetto alle divise risultanze istruttorie si rivelano inconferenti le deduzioni del ricorrente, che insiste sul fatto che la zona sarebbe pienamente urbanizzata ed edificata. A tal riguardo, è sufficiente ribadire, in aderenza ad un orientamento già ripetutamente espresso dalla Sezione (cfr. Tar Campania, Napoli, Sezione Seconda n. 694/2006) che l'ottica di valutazione non può ritenersi limitata esclusivamente all'area di sedime del nuovo insediamento ovvero al territorio immediatamente confinante, ma deve inevitabilmente proiettarsi al di là di esso fino a ricomprendere l'intero comparto in cui risulta inserito, onde assicurare effettività all'esigenza di un collegamento coordinato con le opere di urbanizzazione già realizzate o da realizzare a servizio dell'intera zona nella quale si colloca l'erigenda costruzione; tanto più che, nel caso in esame, vengono in rilievo opere di urbanizzazione che, per consistenza e natura, riflettono un indubbio peso negli equilibri urbanistici della zona di riferimento. Orbene, confermata la mancata realizzazione di talune rilevanti opere di urbanizzazione primarie, già previste dalla locale disciplina urbanistica e di cui il Comune ha formalmente ribadito l'attuale indispensabilità, appare di tutta evidenza che alle sopra richiamate risultanze non possa essere assegnata una valenza neutra nel processo di deliberazione del progetto edificatorio coltivato dal ricorrente. Non può, invero, essere obliterato l'ostacolo rinveniente dal disposto dell'art. 12 del d.p.r. n. 380/2001, il quale, sovrapponendosi alla disciplina risultante dagli strumenti urbanistici, pone come requisito di garanzia per il rilascio del permesso di costruire l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria in alternativa alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. A fronte di quanto finora detto, ritiene il Collegio che non risulti attualmente predicabile il programma edificatorio proposto, atteso che, non essendo garantite nel caso di specie le divise condizioni di legge, la sua esecuzione porterebbe alla realizzazione di un consistente insediamento non coordinato con la programmazione delle necessarie dotazioni infrastrutturali. Risulterebbe, invero, alterato l'originario assetto di interessi che ha richiesto la previsione del piano attuativo, la cui previa adozione – imposta dal P.R.G. – nasceva giustappunto dalla necessità di temperare la potenzialità edificatoria dei suoli con la salvaguardia dei bisogni dell'intera collettività: la concretizzazione dello ius

aedificandi trovava, in altri termini, adeguato bilanciamento nelle previsioni di piano che, contemporaneamente, programmavano anche il potenziamento delle infrastrutture a servizio dell'intera area. Compito primario della pianificazione urbanistica è, infatti, quello di coordinare l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, sicché la conformità urbanistica vale ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale. Segnatamente, alle esigenze di razionale urbanizzazione – cui si riconnette la definizione in dettaglio delle indispensabili opere infrastrutturali - dovrebbe assolvere, in ultima istanza, il piano urbanistico attuativo, deputato anche alla concreta indicazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico. Ed, invero, la completezza del sistema infrastrutturale di comparto trascende le dimensioni e l'utilità urbanistica del singolo lotto edificabile, per cui la stessa attività di pianificazione è effettuabile soltanto con uno strumento urbanistico attuativo: in altri termini, l'urbanizzazione dei terreni, sotto il profilo in esame, deve essere programmata per zona e non avvenire in occasione dell'edificazione dei singoli lotti, onde le nuove costruzioni non avvengano in zone prive di servizi essenziali. Opinando diversamente, verrebbe ad essere irrimediabilmente sbilanciata la proporzione tra volumi edificabili e standard urbanistici che la locale programmazione urbanistica aveva inteso assicurare, sì da vanificare l'esigenza – a presidio della quale si poneva l'obbligo di uno strumento urbanistico di dettaglio – di dotare il nuovo insediamento abitativo dei necessari servizi onde conferire alla zona un assetto urbanistico funzionale ai nuovi bisogni (cfr. Tar Campania, Napoli, Sezione Seconda n. 694/2006).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.2739 del 08/06/2012 - Relatore: Silvestro Maria Russo
- Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare armonicamente l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, che valga ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale ed il soddisfacimento delle esigenze delle famiglie che debbano fissarvi la dimora.

Estratto: «I ricorrenti sostengono che, per la zona B edificabile, il vigente P.D.F. del Comune di Cicciano consente l'intervento diretto né avrebbe fondamento la distinzione, operata dall'autorità emanante, tra i casi in cui il piano attuativo è obbligatorio (come nelle zone C) da quelli in cui è facoltativo (come reputato nel caso di specie). Anche la suesposta doglianza non è meritevole di accoglimento. Osserva il Collegio che la disciplina urbanistica contenuta nel P.D.F. non va disgiunta dalle norme contenute nell'annesso regolamento edilizio, con le quali va integrata e coordinata in base ad una lettura sistematica delle diverse disposizioni, conformemente ai comuni canoni ermeneutici. Secondo i primi tre commi del citato art.18 "Costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione di suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico od industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento. Costituisce altresì lottizzazione l'utilizzazione di una zona di terreno anche per un numero limitato di costruzioni ma tali che comportino l'insediamento di molti abitanti. Chiunque intenda

procedere a lottizzare un suolo deve richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione comunale". Nei commi successivi sono indicati i documenti con cui corredare l'istanza, il proporzionamento delle aree da riservare al verde e ai servizi collettivi, il contenuto della collegata convenzione – con la specificazione degli obblighi a carico dei proprietari (cessione gratuita di aree, realizzazione delle opere di urbanizzazione), dei relativi termini e delle garanzie – le fasi della procedura di approvazione dello strumento attuativo ed i casi nei quali il piano di lottizzazione convenzionata è obbligatorio (essendo prescritto dalla disciplina urbanistica riguardante specifiche zone) o facoltativo (ossia reputato comunque opportuno dall'amministrazione nel caso concreto). Posto, dunque, che quest'ultima distinzione è prevista dalla stessa norma regolamentare appena evocata e che il progettato intervento (articolato in 3 fabbricati per complessivi 18 appartamenti ed in una strada di penetrazione, da sistemare con tutti i connessi servizi a rete) rientra nelle ipotesi di lottizzazione sopra descritte, il Collegio ritiene che, in relazione all'entità delle opere ed al grado di urbanizzazione dell'area (essendo acclarato che l'intera superficie di 5478 mq. è priva di qualsivoglia opera), la scelta di subordinare la realizzazione del complesso edilizio alla previa redazione dello strumento attuativo risulta congrua e non affetta dai vizi logici prospettati nell'assunto attoreo. Infatti, compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare armonicamente l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, che valga ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale ed il soddisfacimento delle esigenze delle famiglie che debbano fissarvi la dimora. Quanto fin qui osservato rende peraltro superfluo l'esame dell'ulteriore impedimento ravvisato nella determina commissariale, atteso il carattere autonomo e prioritario della ragione ostativa appena scrutinata. Infatti, la predisposizione del piano di lottizzazione dovrà necessariamente contemplare anche il sistema viario e conseguire il consenso dell'amministrazione attraverso la più complessa procedura convenzionata descritta dall'art.18, assorbendo così la più snella procedura stabilita dall'art.19 del regolamento edilizio, che evidentemente trova applicazione nei casi in cui l'apertura di una nuova strada privata al traffico veicolare avvenga al di fuori dell'ipotesi disciplinata dal precedente articolo.»

TAR PUGLIA, SEZIONE I LECCE n.1799 del 25/10/2012 - Relatore: Patrizia Moro - Presidente: Antonio Cavallari

Sintesi: La necessità di salvaguardare la programmazione comunale, in ossequio alla necessità di assicurare la equilibrata composizione fra interessi pubblici e interessi privati (tali solo per un certo profilo, dato che le iniziative economiche private hanno sempre risvolti di rilievo collettivo per ciò che attiene all'economia, alla occupazione ecc..) che quella assicura, non può tuttavia comportare dilatazione dei tempi tale da pregiudicare gli interessi privati, che sono anch'essi degni di tutela.

Estratto: «Se l'art. 17 della Legge Regionale n. 17 del 2006 inibisce, al primo comma, ai comuni il rilascio di nuove concessioni demaniali fino all'approvazione del Piano regionale delle coste, purtuttavia nel secondo comma viene precisato che i comuni, fino all'approvazione dei Piani comunali delle coste, applicano, nell'attività concessoria, esclusivamente le disposizioni rivenienti dal Piano regionale delle coste. Fino all'approvazione di quest'ultimo l'inibizione ai comuni dell'attività concessoria (salvo limitate eccezioni) è

finalizzata a evitare il pregiudizio che tale attività porterebbe all'applicazione delle scelte risultanti dal Piano regionale; dopo l'entrata in vigore di quest'ultimo, invece, l'attività concessoria è consentita, e appare anzi doverosa esplicitazione della naturale obbligatorietà dell'azione amministrativa, nell'osservanza del Piano regionale. Questo contiene, infatti, delle classificazioni alle quali consegue la concedibilità o meno del demanio costiero. La necessità di salvaguardare la programmazione comunale, in ossequio alla necessità di assicurare la equilibrata composizione fra interessi pubblici e interessi privati (tali solo per un certo profilo, dato che le iniziative economiche private hanno sempre risvolti di rilievo collettivo per ciò che attiene all'economia, alla occupazione ecc..) che quella assicura, non può tuttavia comportare dilatazione dei tempi tale da pregiudicare gli interessi privati, che sono anch'essi degni di tutela. In applicazione dei principi suindicati, il diniego in questione ritiene quindi del tutto ingiustificatamente che nelle more dell'approvazione del piano comunale delle coste non possano essere rilasciate nuove autorizzazioni, atteso che la richiesta della ricorrente non comporta variazioni dell'area attribuita in concessione e risulta coerente con quanto previsto nel piano regolatore del Porto di Gallipoli approvato con delibera di G.R. n.12838 del 30712/1987, che includeva il capannone de quo tra quelli insistenti sulla banchina del molo foraneo del Porto Commerciale di Gallipoli.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.6229 del 05/12/2012 - Relatore: Antonio Amicuzzi -
Presidente: Luciano Barra Caracciolo

Sintesi: Compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare armonicamente l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, che valga ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale.

Estratto: «3.1.- Osserva la Sezione che con la sentenza impugnata è stato ritenuto che dalla documentazione versata in giudizio (consistente in una rilevazione catastale dei luoghi e rilievi fotografici aerei) dal Comune di Roma a seguito di istruttoria (con cui era stata chiesta una relazione tesa ad accertare l'effettivo stato di edificazione ed urbanizzazione della zona), si evinceva che il lotto asservito all'edificazione costituiva parte di una più ampia porzione di territorio ineditata, che a sua volta costituiva completamente di una vasta area priva di costruzioni estendentesi lungo la via Cristoforo Colombo; tanto, secondo il T.A.R., non precludeva la residua possibilità di stabilirne lo sviluppo edificatorio mediante Piano secondario e di valutare in tale sede le esigenze di urbanizzazione, con conseguente infondatezza del motivo. Il Giudice di primo grado non ha quindi tenuto in alcun conto la circostanza che la attuale appellante nel corso del giudizio aveva depositato una certificazione della Circostrizione XI del 16.1.1997 in cui era attestato che la zona situata tra la via L. Perna e la via Laurentina, in cui si trova il sito che interessa, era già servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali illuminazione pubblica, scuole, verde pubblico, strade, fognature e possibilità di allaccio alle reti idrica, telefonica, elettrica, ecc.. Tanto era di per sé sufficiente a costituire valido indizio che la zona, essendo già urbanizzata, non era suscettibile di ulteriori possibilità di fissazione di parametri relativi al suo sviluppo edificatorio, con insussistenza della possibilità di redazione di un ulteriore preventivo strumento attuativo, posta dall'Amministrazione a base del diniego di rilascio della concessione edilizia richiesta. Con ordinanza istruttoria disposta dalla Sezione al fine di

verificare l'effettivo stato dei luoghi (mediante acquisizione, da parte del Comune di Roma, di una relazione, corredata da idonea documentazione, relativa al grado di edificazione e di urbanizzazione primaria e secondaria della zona circostante al lotto di terreno di proprietà della parte appellante) all'epoca dei fatti di causa, è stata acquisita nota del Municipio Roma XI, prot. 29315 del 13.4.2012 recante parere tecnico con allegata documentazione grafica, attestante che "L'ambito urbano in oggetto, all'epoca dei fatti di causa, risulta sostanzialmente edificato, a meno della fascia di rispetto della grande viabilità di Via Cristoforo Colombo per ambo i lati, dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come risulta dalla documentazione tecnica allegata". Tanto premesso va osservato che compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare armonicamente l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, che valga ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale. A tal riguardo, vale poi aggiungere che le opere di urbanizzazione primaria sono elencate dall'art. 4 della l. n. 847/1964 e comprendono spazi di sosta o di parcheggio, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, strade residenziali nonché idonee fognature. Con riferimento alla fattispecie del cd. lotto intercluso o di altri analoghi casi nei quali la zona risulti totalmente urbanizzata - attraverso la completa realizzazione delle opere e dei servizi atti a soddisfare i necessari bisogni della collettività - si è pertanto formato l'indirizzo giurisprudenziale secondo il quale è pacifico che lo strumento urbanistico esecutivo non può considerarsi più necessario e non può, pertanto, essere invocato ad esclusivo fondamento del diniego di rilascio del titolo. La concessione edilizia può infatti essere rilasciata in assenza del piano attuativo richiesto dalle norme di piano regolatore quando in sede istruttoria l'Amministrazione abbia accertato che il lotto del richiedente è l'unico a non essere stato ancora edificato (essendovi già stata cioè una pressoché completa edificazione dell'area, come nell'ipotesi del lotto residuale ed intercluso) e si trova in una zona che, oltre che integralmente interessata da costruzioni, è anche dotata delle opere di urbanizzazione. Si può, pertanto, prescindere dalla lottizzazione convenzionata prescritta dalle norme di piano nei casi eccezionali in cui nel comprensorio interessato sussista una situazione di fatto corrispondente a quella che deriverebbe dall'attuazione della lottizzazione stessa, ovvero in presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standard urbanistici minimi prescritti (Consiglio di Stato, sez. V, 5 ottobre 2011, n. 5450). Il motivo di appello in esame è quindi fondato e la impugnata sentenza è da riformare, non avendo il T.A.R. tratto le dovute conseguenze dalla mancata produzione della relazione chiesta in via istruttoria al Comune de quo e dalla produzione in giudizio da parte della ricorrente di documentazione dalla quale poteva evincersi la esistenza in loco di opere di urbanizzazione, circostanze che costituivano serio indizio della illegittimità dei provvedimenti impugnati.»

n°251 REGOLAMENTO EDILIZIO

TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.853 del 02/08/2011 - Relatore: Tito Aru - Presidente: Rosa Panunzio

Sintesi: Il regolamento edilizio comunale può disciplinare, a fini di garantire condizioni ottimali di abitabilità, le misure minime delle unità residenziali monostanza, anche prevedendo limiti più restrittivi di quelli imposti dal D.M. 5 luglio 1975, poiché

quest'ultimo si limita a fissare il limite minimo inderogabile per gli alloggi monostanza, restando rimessa alla discrezionalità dell'autorità competente, insindacabile nel merito dal giudice amministrativo salvi i casi di macroscopica illogicità o irragionevolezza, la fissazione, in concreto, della misura ritenuta idonea a contemperare le esigenze delle iniziative economiche private con le condizioni minime di spazio ritenute necessarie per il riconoscimento dell'abitabilità.

Estratto: «Con il secondo motivo si contesta la violazione dell'art. 33 L.U. n. 1150/1942, in quanto secondo la ricorrente il Comune intimato avrebbe dettato, nel regolamento edilizio, disposizioni non comprese tra quelle affidate alle sue competenze, limitate ad assicurare il rispetto di esigenze di decoro, igiene e sicurezza. Rientra invece nella competenza comunale, proprio ai sensi della disposizione invocata dalla ricorrente, (art. 33) l'indicazione delle norme igieniche di particolare interesse edilizio (n. 9), nonché l'ampiezza e la formazione dei cortili e degli spazi interni (n. 6), materie tra le quali deve senz'altro ricomprendersi la disciplina, a fini di garanzie di condizioni ottimali di abitabilità, delle misure minime delle unità residenziali monostanza. Sostiene altresì il ricorrente che la disciplina dettata dall'amministrazione comunale avrebbe violato il disposto dell'art. 3 del DM 5 luglio 1975, ai sensi del quale "Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone". L'argomento è palesemente infondato, giacché, come chiaramente desumibile dal tenore letterale della norma ministeriale, essa si limita a fissare il limite minimo inderogabile per gli alloggi monostanza, restando rimessa alla discrezionalità dell'autorità competente, insindacabile nel merito dal giudice amministrativo salvi i casi di macroscopica illogicità o irragionevolezza, non ricorrenti nella specie, la fissazione, in concreto, della misura ritenuta idonea a contemperare le esigenze delle iniziative economiche private con le condizioni minime di spazio ritenute necessarie per il riconoscimento dell'abitabilità. L'interesse pubblico connesso alla prescrizione regolamentare in esame appare evidente, ove si consideri che l'assenza di qualsiasi limite, oltre ad incidere negativamente sul decoro abitativo, implica un fisiologico aumento delle persone dimoranti (nella zona o nel complesso immobiliare) e conseguentemente un maggior carico urbanistico che le opere di urbanizzazione, progettate per soddisfare normali utilizzi, potrebbero non essere in grado di sostenere.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.16938 del 22/07/2010 - Relatore: Gianluca Di Vita - Presidente: Alessandro Pagano

Sintesi: Il regolamento comunale di programmazione per l'insediamento di impianti eolici è uno strumento di programmazione autonomo rispetto al regolamento edilizio, in quanto ha valenza su tutto il territorio comunale limitatamente alla sola materia riguardante l'eolico, pertanto non è soggetto alle prescrizioni relative all'adozione del regolamento edilizio.

Estratto: «5. Parimenti infondati si appalesano i rilievi articolati con il secondo e quarto motivo di diritto, con i quali i ricorrenti censurano la violazione delle disposizioni che

disciplinano il procedimento di formazione del R.U.E.C. (mancata pubblicazione su due quotidiani a diffusione regionale del deposito del regolamento adottato presso la sede del Comune, omessa pubblicazione sul B.U.R.C., mancata approvazione contestuale con il Piano Urbanistico Comunale ai sensi del terzo comma del citato art. 29) ed espongono che, attraverso l'atto deliberativo, il Comune ha in sostanza introdotto una variante al vigente P.R.G., in spregio del procedimento formativo previsto dall'art. 24 della L. Reg. 16/2004. Invero, le deduzioni difensive si fondano sull'erronea qualificazione giuridica dell'atto impugnato, indicato come regolamento urbanistico edilizio comunale mentre, al contrario, esso rappresenta ad avviso del Tribunale un autonomo strumento di programmazione con valenza su tutto il territorio comunale limitatamente alla sola materia riguardante l'eolico che non interferisce con altri atti di programmazione e/o previsione urbanistica (come peraltro risulta anche dalle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota prot. n. 1596 del 5 maggio 2008 accluso alla delibera di approvazione n. 8 del 2008). Quindi all'atto in questione non si applicano le richiamate previsioni asseritamente violate dal Comune contenute negli artt. 24 e 29 della L. Reg. 16/2004 ed esso non comporta variante al vigente P.R.G..»

TAR PUGLIA, SEZIONE I BARI n.1886 del 18/07/2009 - Relatore: Massimo Santini -
Presidente: Aldo Ravalli

Sintesi: Nel caso di costituzione di nuovi enti territoriali, il principio della sopravvivenza delle norme precedentemente in vigore nel loro territorio, fino a quando non siano sostituite nei modi previsti dall'ordinamento, trova la sua applicazione anche in materia di regolamenti edilizi.

Estratto: «Pertanto, da quanto sopra detto è intuibile che la formulazione adottata nei provvedimenti gravati – in base alla quale “l'assetto urbanistico del territorio interessato dalla rettifica dei confini di cui innanzi sarà regolamentato dagli strumenti urbanistici dei Comuni di Cavallino e Lizzanello ognuno per la parte di territorio acquisita” – non esprime chiaramente la volontà dell'ente di modificare l'attuale tipizzazione impressa nel PRG di Cavallino in ordine all'area de qua, la quale non può dunque essere ritenuta alla stregua di “zona bianca”. Siffatta conclusione trova peraltro nella giurisprudenza che – occupandosi di fattispecie analoghe come quelle inerenti alla fusione e smembramento di Comuni – ha affermato che, “nel caso di costituzione di nuovi enti territoriali, il principio della sopravvivenza delle norme precedentemente in vigore nel loro territorio, fino a quando non siano sostituite nei modi previsti dall'ordinamento, trova la sua applicazione anche in materia di regolamenti edilizi” (Cons. Stato, sez. V, 27 aprile 1971, n. 385). Da tanto consegue la ultrattività, in relazione alle aree oggetto di ridefinizione territoriale, delle norme urbanistiche attualmente previste negli strumenti di piano dei due Comuni di rispettiva provenienza, almeno sino a quando non saranno sostituite dalle amministrazione di attuale appartenenza in base all'esercizio degli ordinari poteri in materia di governo del territorio. La censura in questione deve dunque essere respinta. Ritiene ad ogni modo il collegio di precisare come si tratti, all'evidenza, di una declaratoria interpretativa di rigetto dello specifico motivo di ricorso. In altre parole, il motivo è infondato in quanto la disposizione inserita nel provvedimento impugnato deve essere interpretata alla stregua di quanto sopra ritenuto dalla sezione. Va poi dichiarata l'inammissibilità del certificato di destinazione

urbanistica il quale, al di là della errata interpretazione dei provvedimenti concernenti il riassetto territoriale in argomento, è atto amministrativo privo di natura provvedimentale, in quanto tale non suscettibile di impugnazione (T.A.R. Valle d'Aosta, sez. I, 15 febbraio 2008, n. 16). Il certificato di destinazione urbanistica, per giurisprudenza costante, ha infatti carattere meramente dichiarativo e non costitutivo degli effetti giuridici che dallo stesso risultano, effetti che discendono da altri precedenti provvedimenti che hanno determinato la situazione giuridica acclarata con il certificato, con la conseguenza che esso è sprovvisto di concreta lesività, essendo conseguentemente inammissibile la sua autonoma impugnazione (T.A.R. Toscana Firenze, sez. I, 28 gennaio 2008, n. 55).»

TAR VALLE D'AOSTA n.63 del 09/07/2009 - Relatore: Maddalena Filippi - Presidente: Paolo Turco

Sintesi: L'approvazione regionale del regolamento edilizio non costituisce esercizio di un mero potere di controllo, ma rappresenta l'atto terminale del procedimento cui si ricollegano direttamente gli effetti giuridici, conformandosi come elemento costitutivo di un atto complesso ineguale, in cui concorrono sia la deliberazione del Consiglio comunale, sia quella della Giunta Regionale, con autonome e dirette valutazioni degli interessi pubblici implicati nella disciplina del governo del territorio.

Estratto: «2. – Va subito rilevata l'inammissibilità del ricorso nella parte in cui impugna la norma del regolamento edilizio (articolo 3.1.1) sul cui presupposto è stato adottato il diniego di concessione edilizia.2.a - Con riguardo al contenuto e alle modalità di approvazione del regolamento edilizio, la legge regionale in materia urbanistica (6 aprile 1998, n. 11) prevede una procedura semplificata nel caso in cui il Comune scelga di conformarsi al regolamento edilizio tipo adottato dal Consiglio regionale ai sensi dell'articolo 54. In questa ipotesi, infatti, il potere di approvazione del regolamento edilizio è attribuito al Consiglio comunale (articolo 54, comma 3); ove invece il Comune non intenda avvalersi di tale facoltà, l'approvazione è attribuita alla Giunta regionale (articolo 54, comma 4). Come accertato a seguito dell'ordinanza istruttoria, il Consiglio comunale di Gressan – in sede di adozione del regolamento edilizio (deliberazione n. 28 del 17 giugno 1999) - non ha ritenuto di conformare il contenuto dello strumento a quello tipo regionale e ha quindi sottoposto l'atto all'approvazione della Giunta regionale (avvenuta il 17 gennaio 2000, con deliberazione n. 35). Di conseguenza, la mancata notifica del ricorso alla Regione – coautrice dell'atto in quanto amministrazione competente all'approvazione – non consente alcun sindacato sulla norma impugnata: l'approvazione regionale del regolamento edilizio – secondo una giurisprudenza pacifica - non costituisce infatti esercizio di un mero potere di controllo, ma rappresenta l'atto terminale del procedimento cui si ricollegano direttamente gli effetti giuridici, conformandosi come elemento costitutivo di un atto complesso ineguale (Cons. St., sez. II, 12 dicembre 1990, n. 358), in cui concorrono sia la deliberazione del Consiglio comunale, sia quella della Giunta Regionale, con autonome e dirette valutazioni degli interessi pubblici implicati nella disciplina del governo del territorio (Cons. St., sez. IV, 31 marzo 1990, n. 238; Cons. St., sez. V, 19 maggio 1998, n.616).2.b – La medesima circostanza – la mancata evocazione in giudizio della Regione – nemmeno consente un sindacato sulla norma ai soli fini della sua disapplicazione (T.A.R. Valle d'Aosta, 11 giugno 2008, n. 54). Deve infatti ritenersi che l'orientamento ammissivo della disapplicazione dei regolamenti non

ritualmente impugnati - fondato sul rilievo della natura normativa dell'atto e quindi sulla necessità, in caso di contrasto tra norme di rango diverso, di garantire il rispetto della gerarchia delle fonti e di accordare prevalenza a quella di rango superiore – presupponga comunque il rispetto dei principi processuali sul contraddittorio. In questo senso depone del resto la considerazione dell'onere – che grava sulla “competente autorità amministrativa” ai sensi dell'articolo 4, secondo comma, della legge 20 marzo 1865, n. 2248 - di conformarsi al giudicato del giudice con riguardo al caso deciso.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.4421 del 24/02/2009 - Relatore: Maria Rosaria San Giorgio - Presidente: Antonino Elefante

Sintesi: I regolamenti edilizi e gli annessi programmi di fabbricazione acquistano efficacia normativa solo dalla data in cui si completa il termine della loro affissione nell'albo comunale.

Estratto: «Questa Corte, con la richiamata sentenza n. 14279 del 1999, aveva, poi, rilevato che detto regolamento, e l'annesso programma di fabbricazione, non erano ancora entrati in vigore - in quanto adottati, ma non ancora approvati - all'epoca dell'esecuzione delle opere edilizie di cui si tratta (anno 1977). Ed infatti, i regolamenti edilizi e gli annessi programmi di fabbricazione acquistano efficacia normativa solo dalla data in cui si completa il termine della loro affissione nell'albo comunale, così come è stabilito dalla L. n. 1150 del 1942, art. 10, in relazione al R.D. 3 marzo 1934, n. 383, art. 62, comma 3, - nel testo sostituito dalla L. 9 giugno 1947, n. 530, art. 21, -, e non dalla data del decreto di approvazione del regolamento da parte della competente autorità regionale o da quella della pubblicazione di tale decreto nel bollettino ufficiale della Regione, perché la natura normativa dei predetti regolamenti e dei relativi programmi di fabbricazione (che, ancorché qualificabili come distinti strumenti urbanistici, non possono assumere autonoma operatività quando siano annessi al regolamento edilizio) conferisce alle forme di pubblicità prescritte dalla L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 10, comma 6, valore integrativo del provvedimento escludendo la possibilità della sua applicazione prima del loro adempimento. Né tale principio è contraddetto dalla disposizione della L. 1 giugno 1971, n. 291, art. 4, che esclude l'applicabilità delle norme di salvaguardia stabilite, per i comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17, (che ha modificato la L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 quinquies) sin dalla data di presentazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione alla competente autorità per l'approvazione, piuttosto che dal momento in cui siffatti strumenti acquistano efficacia, perché tale norma ha solo la funzione di contenere la durata dei vincoli generali previsti dalla L. n. 765 del 1967, al periodo di tempo in cui essi siano ricollegabili ai ritardi dell'amministrazione comunale, e non quello di anticipare l'efficacia dei predetti strumenti urbanistici facendola retroagire ad un momento precedente al completamento della relativa procedura di formazione (v. Cass., sent. n. 147 del 1993).»

n°252 REGOLAMENTO EDILIZIO --> RAPPORTO CON I PIANI