

CONFORMITÀ URBANISTICA

rassegna
 di giurisprudenza
 2009-2017

edilizia urbanistica

CONFORMITÀ URBANISTICA

rassegna di giurisprudenza
2009-2017

Rassegna, organizzata in una classificazione tematica, di sintesi giurisprudenziali, seguite dagli estratti pertinenti delle pronunce a cui si riferiscono, in materia di CONFORMITÀ URBANISTICA, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni dal 2009 al 2017.

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 © 2018 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le sintesi, quando costituiscono una rielaborazione originale delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle sintesi costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. Licenza d'uso: **il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: febbraio 2018 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro, direttore del network giuridico e professionale www.territorio.it - materia: governo del territorio - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-243-7 - codice: JRE150 - nic: 311 - 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 - info@exeo.it. - www.exeo.it.

Sintesi: Non può configurarsi un intervento di lottizzazione abusiva laddove risulti rispettata la destinazione urbanistica impressa all'area dallo strumento urbanistico generale.

Sintesi: L'intervento agricolo autorizzato in zona agricola, senza intenti edificatori di carattere residenziale o produttivo, non può dare luogo ad una lottizzazione abusiva.

Estratto: «Come esattamente eccepito dalla difesa comunale, infatti, non può configurarsi un intervento di lottizzazione abusiva laddove risulti rispettata, come nella fattispecie, la destinazione urbanistica impressa all'area dallo strumento urbanistico generale. La lottizzazione abusiva, secondo la definizione contenuta nell'art. 30 del d.P.R. n. 380 del 2001, può essere realizzata mediante attività materiale costituita dalla esecuzione di opere che determinano una trasformazione edilizia o urbanistica del territorio, in violazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati o comunque di leggi statali o regionali, ovvero il compimento di attività negoziale che, attraverso il frazionamento dei terreni, ne modifichi inequivocabilmente la destinazione d'uso a scopo edificatorio. In entrambi i casi (lottizzazione "materiale" e "formale"), il presupposto dell'abuso è dato dal contrasto con la disciplina urbanistica di riferimento e tale presupposto non è rinvenibile nella fattispecie in esame, trattandosi di intervento agricolo autorizzato in zona agricola, senza intenti edificatori di carattere residenziale o produttivo.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> CONFORMITÀ URBANISTICA

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.189 del 23/03/2017 - Relatore: Roberto Maria Bucchi - Presidente: Carlo Taglienti

Sintesi: Le opere edilizie non autorizzate, realizzate su immobili soggetti a vincoli istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, non sono suscettibili di sanatoria laddove tali interventi non siano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, e le due condizioni possono operare disgiuntamente.

Estratto: «Considerato, che l'art. 32 comma 27 lett. d), del d. l. n. 269 del 2003 convertito dalla l. n. 326 del 2003, fermo restando quanto previsto dagli artt. 32 e 33, l. n. 47 del 1985, prescrive l'insuscettibilità della sanatoria di opere edilizie non autorizzate, realizzate su immobili soggetti a vincoli, istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, ove le stesse non siano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, condizione quest'ultima, che costituisce una novità rispetto alle precedenti leggi sul condono edilizio e le due condizioni sono previste e possono operare disgiuntamente (cfr. ex multis T.A.R. Campania Napoli sez. VI 6 novembre 2013 n. 4902);»

Sintesi: La non conformità alle norme urbanistiche e alle previsioni degli strumenti urbanistici della nuova costruzione abusivamente realizzata in area vincolata esclude di per sé la relativa condonabilità.

Estratto: «La non conformità alle norme urbanistiche e alle previsioni degli strumenti urbanistici della nuova costruzione abusivamente realizzata in area vincolata di per sé esclude la relativa condonabilità; in tal senso il meccanismo del condono previsto dall'art. 32, comma 27, lett. d) l. n. 326 del 2003 si avvicina all'istituto dell'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Consiglio di Stato sez. VI 21 giugno 2013 n. 3386);»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.5986 del 27/12/2016 - Relatore: Marina Perrelli - Presidente: Marina Perrelli

Sintesi: La conformità urbanistica in zona vincolata non va valutata avendo riguardo alla normativa urbanistica sussistente al momento della realizzazione delle opere – dovendo aversi riguardo a tale momento solo in riferimento al distinto profilo dell'introduzione del vincolo paesaggistico – ma alla normativa urbanistica vigente ratione temporis al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, sempreché si tratti di normativa adeguata al vincolo paesaggistico.

Estratto: «9. È infondata e va disattesa anche la seconda censura con la quale parte ricorrente lamenta l'illegittimità del diniego per violazione dell'art. 3, comma 1, della L.R. n. 10/2004 poiché verrebbe richiamato il contrasto con il P.R.G. adottato in epoca successiva alla realizzazione degli abusi oggetto della domanda di sanatoria. 9.1. Secondo la giurisprudenza di questa Sezione, infatti, la conformità urbanistica non va valutata, al contrario di quanto sembrerebbe adombrare parte ricorrente, avendo riguardo alla normativa urbanistica sussistente al momento della realizzazione delle opere – dovendo aversi riguardo a tale momento solo in riferimento al distinto profilo dell'introduzione del vincolo paesaggistico – ma alla normativa urbanistica vigente ratione temporis al momento della presentazione dell'istanza- sempreché si tratti di normativa adeguata al vincolo paesaggistico, stante la misura di salvaguardia di cui all'art. 5 del P.U.T. (cfr. T.A.R. Campania, VII, 17.3.2016, n. 1454).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE I SALERNO n.1397 del 08/06/2016 - Relatore: Paolo Severini - Presidente: Amedeo Urbano

Sintesi: L'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici

Estratto: «La Sezione ritiene di seguire l'indirizzo interpretativo, circa la problematica esposta in ricorso, ricavabile dalle recenti massime, che seguono: "Per la sanatoria delle opere abusive, in base al combinato disposto dei commi 26 e 27 dell'art. 32, d. l. n. 269 del 2003, è necessaria la concorrente sussistenza delle seguenti condizioni: a) che si tratti di opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo; b) che si tratti di opere conformi alle prescrizioni e prescrizioni urbanistiche; c) che si tratti di opere minori rientranti nelle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6, del richiamato d. l. n. 269 del 2003, senza quindi

aumento di superficie; d) che vi sia il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo. Ne consegue che, per un intervento ampliativo rientrante nella tipologia 1 di illecito in zona vincolata, il richiamo al comma 26, lett. a), dell'art. 32 è già di per sé sufficiente a giustificare il diniego di sanatoria" (T. A. R. Napoli (Campania), Sez. III, 4/11/2015, n. 5108); conforme Consiglio di Stato, Sez. VI, 18/05/2015, n. 2518: "L'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1664 del 02/05/2016 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Luciano Barra Caracciolo

Sintesi: Il c.d. terzo condono edilizio, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, è applicabile alle sole opere di restauro o risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Estratto: «Questo Consiglio di Stato ha costantemente affermato (fra le più recenti, Sezione VI, n. 735 del 23 febbraio 2016, Sezione VI, n. 2518 del 18 maggio 2015) che, ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del decreto legge n. 269 del 30 settembre 2003, convertito nella legge n. 326 del 24 novembre 2003 (cd. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Pertanto, ai sensi della legge n. 326 del 2003, un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo paesaggistico, sia esso di natura relativa o assoluta, non può essere condonato. 4.1.- L'applicabilità del c.d. terzo condono edilizio, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, alle sole opere di restauro o risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici è stata poi confermata anche dalla costante giurisprudenza penale (fra le tante, Cassazione penale, Sez. III, n. 16707 del 29 aprile 2011).»

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.283 del 28/04/2016 - Relatore: Antonio Massimo Marra - Presidente: Carlo Taglienti

Sintesi: Per gli immobili realizzati in ambito vincolato il condono 2003 si atteggia quasi a una sorta di accertamento di conformità non essendo ammissibile la sanatoria di opere contrastanti con le norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Estratto: «Osserva, anzitutto, il Collegio che, nella fattispecie, viene in rilievo una domanda di sanatoria (rectius: due istanze di condono per lo stesso immobile) proposta in base all'articolo 32 d.l. n. 269 del 2003 (cd. "terzo condono"). Come è noto, allorché vengono in rilievo abusi realizzati in ambito soggetto a vincolo in genere e a vincolo idrogeologico e paesaggistico in particolare, la disciplina del d.l. 30 settembre 2003, n. 269 ammette la condonabilità dell'opera alla duplice condizione che il vincolo sia stato imposto successivamente all'edificazione e che quest'ultima risulti conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (è ovvio che qualora queste due condizioni sussistano il condono richiede altresì il nulla osta dell'autorità preposta alla gestione del vincolo ex articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47); come è stato icasticamente osservato in giurisprudenza per gli immobili realizzati in ambito vincolato il condono 2003 si attegga quasi a una sorta di accertamento di conformità non essendo ammissibile la sanatoria di opere contrastanti con le norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (cfr. TAR Lazio Sezione Staccata Latina sent. n. 701/13). Più precisamente sul versante normativo la vista disposizione nazionale stabilisce che – fermo restando quanto previsto dagli artt. 32 e 33 della l. n. 47/1985 – le opere abusive non sono, in ogni caso, suscettibili di sanatoria, qualora siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, purché istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici; - in base all'art. 32, comma 27, lett. d), del d.l. n. 269/2003 (convertito con l. n. 326/2003), pertanto, i presupposti che debbono sussistere contestualmente, ai fini del rigetto della domanda di sanatoria di un abuso edilizio, sono la sussistenza di un vincolo anteriore all'abuso, l'assenza o difformità dal titolo abilitativo prescritto ed il contrasto con norme urbanistiche e con prescrizioni degli strumenti urbanistici (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. I, 3 dicembre 2012, n. 10079; T.A.R. Lazio, Latina, Sez. I, 16 luglio 2014, n. 599).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.1777 del 13/04/2016 - Relatore: Anna Corrado - Presidente: Umberto Maiello

Sintesi: Il requisito della "conformità urbanistica" richiesto per poter accedere alla sanatoria ex l'art. 32 comma 27, lett. d), d.l. n. 269 del 2003 va parametrato con riferimento alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti non all'epoca della esecuzione dei lavori, ma alla data di entrata in vigore del decreto in questione, come può desumersi dal suo allegato 2.

Estratto: «Con il presente gravame parte ricorrente insiste sulla sanabilità dell'abuso ex d.l. n. 269 cit. in quanto edificato nel 1997 e quindi in data anteriore all'imposizione del vincolo archeologico asseritamente intervenuta in assenza di un'individuale notifica alla ricorrente quale proprietaria incisa. Ciò premesso, preliminarmente occorre evidenziare che l'area su cui insiste l'intervento di cui si discute risulta comunque sottoposta a vincolo ambientale sin dal d.m. 12.09.1957 e quindi da data anteriore alla edificazione che parte ricorrente riconduce al 1997. Al riguardo è noto che l'art. 32 comma 27, lett. d), d.l. n. 269 del 2003 esclude dalla sanatoria le opere abusive realizzate su aree caratterizzate da determinate

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.4399 del 20/09/2017 - Relatore: Vincenzo Lopilato -
Presidente: Ermanno de Francisco

Sintesi: Le scelte espresse nel piano urbanistico generale di un Comune non possono essere attuate mediante il rilascio di permessi di costruire agli interessati, ma richiedono l'intermediazione dei piani di attuazione.

Sintesi: I piani attuativi hanno la funzione di precisare zona per zona le indicazioni di assetto e sviluppo urbanistico complessivo contenute nel piano regolatore attuandole gradatamente e razionalmente e garantendo che ogni zona disponga delle opere di urbanizzazione, e ciò trascende il contenuto di un singolo permesso di costruire.

Estratto: «3.1.1.- La giurisprudenza è costante nel ritenere che l'interesse protetto dall'art. 30 del d.p.r. n. 380 del 2001 è quello di garantire un ordinato sviluppo urbanistico del tessuto urbano, in coerenza con le scelte pianificatorie dell'amministrazione (Cons. Stato, sez. IV, 19 giugno 2014, n. 3115; Id. 7 giugno 2012, n. 3381; si v. anche Cass. pen., Sez. III, 3 dicembre 2013, n. 51710). In particolare, si muove dal presupposto di fatto per cui le scelte espresse nel piano urbanistico generale di un Comune di regola non possano essere attuate mediante il diretto rilascio di permessi di costruire agli interessati, ma richiedano l'intermediazione di uno strumento ulteriore, rappresentato dai piani di attuazione. Tali piani hanno la funzione di «precisare zona per zona», con i dettagli necessari, «le indicazioni di assetto e sviluppo urbanistico complessivo contenute nel piano regolatore», e quindi di attuarle «gradatamente e razionalmente» e di garantire che ogni zona disponga di «assetto ed attrezzature rispondenti agli insediamenti», ovvero delle opere di urbanizzazione, e tutto ciò, all'evidenza, trascende il possibile contenuto di un singolo permesso di costruire (così Cass. pen. n. 51710 del 2013, cit., richiamata dalla sentenza n. 3750 del 2017 della Sezione). In tale contesto, la lottizzazione abusiva, «sottrae all'amministrazione il proprio potere di pianificazione attuativa e la mette di fronte al fatto compiuto di insediamenti in potenza privi dei servizi e delle infrastrutture necessari al vivere civile; ciò che, com'è notorio, è fra le principali cause del degrado urbano e dei gravi problemi sociali che ne derivano» (sentenza n. 3750 del 2017, cit.). Alla luce della predetta ragione giustificativa la giurisprudenza sopra citata ha ritenuto, nell'ambito della lottizzazione reale, che per verificare se il divieto è stato violato si deve avere riguardo non solo e non tanto alle singole opere realizzate, le quali isolatamente considerate ben potrebbero essere assistite ciascuna dal necessario titolo edilizio, ma «alla complessiva trasformazione edilizia che di quelle opere costituisce il frutto». In questa prospettiva, può costituire lottizzazione abusiva reale anche il cambio di destinazione d'uso di un complesso immobiliare formato da singoli elementi legittimamente edificati, se in tal modo si è imposto al territorio un carico urbanistico diverso da quello in origine previsto, e tale quindi da richiedere un adeguamento degli standard.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.3661 del 07/07/2017 - Relatore: Gabriele Nunziata -
Presidente: Gabriele Nunziata

Sintesi: Deve ritenersi legittimo il diniego del permesso di costruire, richiesto per la realizzazione di una costruzione per civile abitazione fuori dal perimetro del centro abitato, che non rispetti i vincoli come riferiti sia alla soglia di cubatura consentita, sia alla

misura massima della superficie coperta realizzabile, ciò perché il Legislatore individua requisiti generali ed autonomi, aventi contenuto eterogeneo, che devono contestualmente concorrere ai fini del rilascio del titolo edilizio.

Estratto: «2.1 Ora pare a quest'Organo giudicante che la disamina della legittimità del provvedimento controverso - come afferente intervento proposto in zona classificata E/3 agricola semplice dal vigente PRG - debba essere compiuta con esclusivo riguardo alla conformità della determinazione impugnata ai parametri normativi dell'indice di fabbricabilità fondiaria di zona per residenza agricola e per annessi agricoli, dell'altezza massima di zona e del volume massimo consentito residenziale. Quanto alla necessità del rispetto di tutti questi limiti, anche a mente dell'art. 12, co. 1, disp. prel. c.c., deve ritenersi legittimo il diniego del permesso di costruire, richiesto per la realizzazione di una costruzione per civile abitazione fuori dal perimetro del centro abitato, che non rispetti i vincoli come riferiti sia alla soglia di cubatura consentita, sia alla misura massima della superficie coperta realizzabile, ciò perché il Legislatore individua requisiti generali ed autonomi, aventi contenuto eterogeneo, che devono contestualmente concorrere ai fini del rilascio del titolo edilizio.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.2633 del 01/06/2017 - Relatore: Nicola D'Angelo - Presidente: Vito Poli

Sintesi: Il vincolo di inedificabilità conseguente all'assunzione, con atto pubblico, di uno specifico obbligo con il Comune (nella specie, in occasione della richiesta di un permesso di costruire in sanatoria relativo a talune opere edilizie abusive) può essere modificato, anche con riferimento alla sua ubicazione, solo con il consenso del Comune.

Estratto: «8. Il ricorso in appello del comune di Centallo si concentra innanzitutto sui capi della sentenza del T.a.r. per il Piemonte relativi al difetto di competenza della Giunta Comunale all'adozione dell'atto di rigetto dell'istanza del signor C. di trasferimento del vincolo in altra area di proprietà dell'azienda agricola. 9. Tale profilo di censura può ritenersi fondato.10. Se non vi è dubbio che il rigetto dell'istanza di trasferimento del vincolo possa inquadarsi nell'ambito degli atti di gestione di competenza dirigenziale, tuttavia devono ritenersi fondate le prospettazioni del Comune appellante in ordine all'estraneità della medesima deliberazione della Giunta (n. 98/2005) alla vicenda in esame.10.1. Il provvedimento impugnato (diniego di un permesso di costruire vasche per lo stoccaggio di liquami suinicoli e di platea di letame) è stato infatti assunto dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune in ragione dell'esistenza sull'area interessata di un vincolo di inedificabilità conseguente all'assunzione, con atto pubblico del 24 agosto 2000, di uno specifico obbligo con il comune di Centallo in occasione della richiesta di un permesso di costruire in sanatoria relativo a talune opere edilizie abusive realizzate nella stessa azienda agricola.10.2. Tale vincolo poteva dunque essere modificato, anche con riferimento alla sua ubicazione, solo con il consenso del Comune.11. Il provvedimento impugnato con il ricorso di primo grado, inoltre, non fa alcun riferimento alla delibera della Giunta Comunale n. 98/2005, atto dal quale il T.a.r. fa discendere, per invalidità derivata, l'illegittimità dello stesso provvedimento.11.1. L'incompetenza della Giunta ad adottare il provvedimento di diniego dell'istanza di trasferimento del vincolo, come sopra evidenziato, è un profilo

estraneo allo specifico procedimento che ha dato luogo all'adozione del provvedimento di diniego del permesso di costruire.11.2. L'Ufficio Tecnico del Comune, dinanzi all'istanza del signor C., non ha potuto fare altro che prendere atto della persistenza del vincolo nell'area interessata, e ciò a prescindere dalla precedente delibera di Giunta, la quale peraltro non risulta essere stata oggetto di impugnativa.»

TAR PUGLIA, SEZIONE I LECCE n.595 del 18/04/2017 - Relatore: Jessica Bonetto - Presidente: Antonio Pasca

Sintesi: L'articolo 20 del D.P.R. 380/2001 impone a chi richiede il titolo edilizio in sanatoria di presentare all'Amministrazione la domanda corredata di tutta la documentazione necessaria al fine di istruire la pratica, compresa la dichiarazione del progettista abilitato che attesta la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle normative di settore, costituendo specifico onere del richiedente dimostrare la conformità dell'intervento edilizio sia alla normativa urbanistica ed edilizia in vigore al momento della sanatoria, che a quella esistente vigente al momento della realizzazione delle opere.

Estratto: «Parte ricorrente sostiene che non era sua competenza munirsi dei necessari nullaosta, compresa l'autorizzazione paesaggistica, trattandosi di incombenze di spettanza del responsabile del procedimento. Tale difesa, ad avviso del collegio, non può essere condivisa, sicché il provvedimento impugnato va senz'altro ritenuto legittimo perché sul punto correttamente motivato. Invero, l'articolo 20 del D.P.R. 380/2001 impone a chi richiede il titolo edilizio in sanatoria di presentare all'Amministrazione la domanda corredata di tutta la documentazione necessaria al fine di istruire la pratica, compresa la dichiarazione del progettista abilitato che attesta la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle normative di settore, costituendo specifico onere del richiedente dimostrare la conformità dell'intervento edilizio sia alla normativa urbanistica ed edilizia in vigore al momento della sanatoria, che a quella esistente vigente al momento della realizzazione delle opere. Del pari, neppure può la parte richiedente la sanatoria pretendere che il procedimento per il conseguimento del parere paesaggistico ex articolo 146 del decreto legislativo 42 del 2004 venga attivato d'ufficio dall'Ente, costituendo l'autorizzazione paesaggistica un atto presupposto rispetto ai titoli edilizi in sanatoria su aree di interesse paesaggistico, sicché compete ai proprietari degli immobili interessati farne richiesta. Nel caso in esame, quindi, non avendo parte ricorrente corredata la domanda di accertamento di conformità con la documentazione attestante la compatibilità paesaggistica dell'intervento posto in essere abusivamente, né compiutamente descritto le opere abusivamente poste in essere dimostrandone la doppia conformità, l'Ente ha correttamente respinto l'istanza presentata ex articolo 36 del D.P.R. 380 del 2001. Peraltro, che l'onere della prova circa quest'ultimi profili gravasse sull'istante e non sull'Amministrazione, risulta anche coerente con la ratio della disciplina in esame, costituendo pur sempre l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, un'eccezione rispetto alla regola dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni prima della realizzazione degli interventi.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.5063 del 28/02/2017 - Relatore: Maria Giovanna Concetta Sambito - Presidente: Salvatore Salvago

Sintesi: Il certificato di destinazione urbanistica previsto dalla L. n. 47 del 1985, art. 18, comma 3, attesta l'inclusione di un suolo in una determinata zona del territorio comunale e ne certifica il carattere edificatorio o meno, ma non esaurisce le condizioni previste dall'ordinamento per il rilascio della concessione edilizia, che devono tener conto dell'incidenza degli spazi riservati ad infrastrutture e servizi di interesse generale, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo, prescrizioni che, a sua volta, il proprietario non può non rispettare nel formulare istanza di concessione edilizia, né può aggirare presentando varianti, diversamente esponendosi al rischio di vederla annullata.

Estratto: «10. Premesso che la responsabilità dell'Amministrazione Comunale è ormai irrevocabile per averla affermata la sentenza d'appello e non averla contestata l'Ente soccombente, occorre osservare che la circostanza che la ricorrente godesse di un interesse oppositivo nei confronti della pA (essendo portatrice, quale titolare di due concessioni edilizie, di una situazione di vantaggio entrata a fare parte della sua sfera giuridica, cfr. Cass. n. 2705 del 2005; n. 21170 del 2011) non comporta tout court che i danni prodotti all'interesse alla conservazione di siffatta situazione giuridica siano da addebitare a responsabilità esclusiva dell'Amministrazione. Ed, infatti, quando, come in ogni altra ipotesi risarcitoria, venga accertato che i danni stessi siano collegati causalmente anche al fatto dello stesso danneggiato ricorre l'ipotesi del fatto colposo del creditore che abbia concorso al verificarsi dell'evento dannoso e va applicata la disposizione di cui all'art. 1227 c.c., comma 1, (in tema d'inadempimento delle obbligazioni), richiamata dall'art. 2056 c.c. (in materia di responsabilità aquiliana), che impone la diminuzione del risarcimento, secondo la gravità della colpa ascrivibile al creditore o al danneggiato.11. L'accertamento in tal senso compiuto da giudice del merito non viola affatto la norma di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 18, comma 3, (vigente all'epoca - 1988 e 1993 - delle concessioni, poi annullate dal giudice amministrativo), a cui si riducono in sostanza le censure della ricorrente sopra riassunte, tenuto conto che tale certificato attesta, bensì, l'inclusione di un suolo in una determinata zona del territorio comunale e ne certifica il carattere edificatorio o meno, ma non esaurisce le condizioni previste dall'ordinamento per il rilascio della concessione edilizia, che devono tener conto dell'incidenza degli spazi riservati ad infrastrutture e servizi di interesse generale, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo, prescrizioni che, a sua volta, proprio come affermato dalla Corte del merito, il proprietario non può non rispettare nel formulare istanza di concessione edilizia, né può aggirare presentando varianti, diversamente esponendosi al rischio di vederla annullata, come poi è avvenuto.»

TAR LAZIO, SEZIONE II QUATER ROMA n.704 del 16/01/2017 - Relatore: Stefano Toschei - Presidente: Leonardo Pasanisi

Sintesi: Il certificato di destinazione urbanistica dell'area di proprietà non assume consistenza di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento avviato con la presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire ma semplice atto istruttorio endoprocedimentale, inidoneo di per sé a pregiudicare definitivamente o stabilmente la posizione soggettiva vantata dai proprietari del terreno.

Estratto: «7. – In via preliminare va respinta l’eccezione di tardività rispetto alla proposizione del ricorso, sollevata dalla difesa comunale sul presupposto che dal momento della conoscenza del contenuto del certificato di destinazione urbanistica dell’area di proprietà dei ricorrenti costoro avrebbero dovuto immediatamente e tempestivamente gravare quell’atto già pregiudizievole. L’atto in questione, infatti, non assume consistenza di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento avviato dagli odierni ricorrenti con la presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire, poi integrata e reiterata, ma di semplice atto istruttorio endoprocedimentale, inidoneo di per sé a pregiudicare definitivamente o stabilmente la posizione soggettiva vantata dai proprietari del terreno. Costituisce conferma di tale ricostruzione della natura (e della valenza puramente ancillare del certificato di destinazione urbanistica rispetto al procedimento di rilascio del titolo abilitativo a costruire un fabbricato nel contesto del quale viene rilasciato) dell’atto in questione la circostanza che la stessa amministrazione, correttamente, nel corso del procedimento ed in data 27 aprile 2012 (in epoca dunque successiva rispetto al 7 novembre 2011, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica), ha comunicato agli interessati il preavviso di diniego, consentendo loro di proporre osservazioni che avrebbero potuto anche mutare l’esito del procedimento ancora in corso. Ciò dimostra dunque, se ve ne fosse necessità e ad ulteriore conferma della pretestuosità dell’eccezione preliminare sollevata dalla difesa dell’amministrazione comunale, che al momento della conoscenza del contenuto del certificato di destinazione urbanistica, non sussisteva alcun interesse, attuale e concreto, ad impugnare alcuna determinazione conclusiva espressa dal Comune in ordine all’istanza di rilascio del permesso di costruire, essendo all’epoca ancora in corso il relativo procedimento.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 2 n.8489 del 29/04/2016 -
Relatore: Antonino Scalisi - Presidente: Felice Manna

Sintesi: L'accatastamento di un immobile non è indice di regolarità urbanistica dello stesso, dal momento che l'Ufficio tecnico di un Comune ed il Catasto sono due amministrazioni diverse, con compiti diversi, avendo l'ufficio tecnico comunale finalità di accertamento di un ordinato sviluppo urbanistico, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici, nonché l'accertamento della salubrità dell'immobile destinato ad essere abitato o, comunque, frequentato da persone e il catasto finalità essenzialmente fiscali.

Estratto: «L'accatastamento di un immobile, non è indice di regolarità urbanistica dello stesso, dal momento che l'Ufficio tecnico di un Comune ed il Catasto sono due amministrazioni diverse, con compiti diversi, avendo l'ufficio tecnico comunale finalità di accertamento di un ordinato sviluppo urbanistico, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici, nonché l'accertamento della salubrità dell'immobile destinato ad essere abitato o, comunque, frequentato da persone e il catasto finalità essenzialmente fiscali. D'altro canto, per ottenere il certificato di abitabilità o di agibilità occorre che sia presentato il certificato di accatastamento il che dimostra che quest'ultimo non presuppone la conformità urbanistica dell'edificio, né la sua agibilità/abitabilità. Nè questa motivazione potrebbe essere contraddetta, o superata, dalla dichiarazione notarile annessa alla trascrizione dell'atto introduttivo del giudizio, secondo cui la trascrizione ha avuto ad oggetto gli immobili

descritti nella citazione e nel contratto preliminare che sono stati perfettamente identificati, perché, non solo tale dichiarazione non equivale alla dichiarazione di cui della L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 2, ma, soprattutto, perché dal contenuto della stessa, così come descritto sinteticamente dalla stessa ricorrente, non possono desumersi gli estremi del permesso di costruire e/o, comunque, del permesso in sanatoria, di cui si dice.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5646 del 11/12/2015 - Relatore: Nicola Gaviano -
Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: Gli immobili destinati a servizi dagli atti di pianificazione urbanistica (primari o secondari) devono mantenere tale destinazione (salva una motivata, successiva variante in senso contrario), e non possono essere rilasciati -né mantenuti fermi- titoli abilitativi, comunque denominati, volti a dare ai medesimi immobili una destinazione incompatibile con quella individuata in sede di pianificazione.

Estratto: «La concessione con cui era stata assentita l'edificazione dell'immobile interessato definiva il medesimo, facente parte di una lottizzazione, come una «struttura per servizi alla residenza a 3 piani f.t. comprendente asilo nido, scuola materna e poliambulatorio da realizzarsi in località Arangea». Il provvedimento comunale, con la sua affermazione che «l'edificio così come realizzato, destinato, nel progetto approvato, ad opere di urbanizzazione secondaria per servizi alla residenza (scuole, poliambulatorio, ecc.), non può essere utilizzato con destinazioni diverse», aveva appunto il trasparente senso di tenere ferma la destinazione a suo tempo prevista, in funzione della tutela degli interessi pubblici a presidio dei quali essa era stata posta. Come ha rilevato il T.A.R. con motivazione condivisibile, inoltre, tale destinazione era stata stabilita in ossequio a quanto previsto dal regolamento edilizio e dal piano regolatore generale, e tenendo conto della valutazione complessiva degli interessi urbanistici inerenti alla zona in questione, così come erano stati esplicitati dal relativo piano di lottizzazione. Il Collegio deve quindi convenire con il Tribunale che l'Amministrazione con la propria motivazione abbia evidenziato con sufficiente chiarezza le ragioni d'interesse pubblico ostative alla trasformazione che la società si proponeva. Ritiene al riguardo la Sezione che gli immobili destinati a servizi dagli atti di pianificazione urbanistica (primari o secondari) devono mantenere tale destinazione (salva una motivata, successiva variante in senso contrario), e che non possono essere rilasciati -né mantenuti fermi- titoli abilitativi, comunque denominati, volti a dare ai medesimi immobili una destinazione incompatibile con quella individuata in sede di pianificazione.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.5537 del 02/12/2015 - Relatore: Francesco Guarracino
- Presidente: Claudio Rovis

Sintesi: Deve ritenersi un dovere, per chi intende acquistare un immobile, accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso e in tale attività l'acquirente ha il diritto di chiedere aiuto ai soggetti che hanno maggiore competenza tecnica in materia e che lo assistono nell'acquisto, come i notai e le agenzie immobiliari che hanno a loro volta il dovere di portare a conoscenza degli interessati gli eventuali elementi ostativi alla conclusione dell'acquisto (o che ne sconsigliano la conclusione).

Estratto: «È fondata anche la censura relativa al contestato superamento della altezza consentita dalle NTA ed al contrasto con gli usi consentiti dal PRG. L'art. 86 D. L.vo 259/2003 ha infatti assimilato le infrastrutture delle reti pubbliche di comunicazione alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 D.P.R. 380/01, conseguendo da ciò la compatibilità delle relative opere con qualsiasi tipo di zonizzazione: sul punto esiste consolidata Giurisprudenza (ex multis: C.d.S. VI n. 4159/2005). Fatti salvi, comunque, nel caso di specie, i limiti derivanti dall'art. 5 del Regolamento, limiti contenuti in norme che in questa sede il Tribunale non può - per i motivi sovra esposti - annullare, né disapplicare, non venendo in considerazione una ipotesi di giurisdizione esclusiva. Per quanto riguarda i parametri edilizi previsti nelle norme Tecniche di Attuazione al PRG è poi condivisibile l'assunto della ricorrente, secondo il quale essi non possono essere applicati sic et simpliciter con riferimento agli impianti di cui si tratta, che costituiscono una tipologia di opere completamente diverse rispetto a quelle per le quali sono state pensate e concepite le NTA. La sede per la individuazione degli specifici parametri da applicare alle infrastrutture di reti di telecomunicazione è evidentemente quella della approvazione del Regolamento comunale di cui all'art. 8 u.c. L. 36/2001: in assenza di specifiche previsioni nel Regolamento, o al limite nelle stesse NTA, la realizzazione di infrastrutture degli impianti di telecomunicazione elettronica potrà avvenire prescindendo dalla applicazione dei parametri edilizi previsti dalla NTA.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI

TRIBUNALE REGIONALE DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA, SEZIONE AUTONOMA PER LA PROVINCIA DI BOLZANO n.261 del 13/09/2016 - Relatore: Alda Dellantonio - Presidente: Terenzio Del Gaudio

Sintesi: Alla luce del disposto di cui all'art. 15, comma 1, lettera e), della L.P. n. 13/1997 e della L.P. n. 10/1991, deve ritenersi che la collocazione di una cabina e relativi cavi nel sottosuolo non integrino un intervento per cui si renda necessario una traduzione a livello urbanistico: sicché per la loro realizzazione non è necessaria, né del resto possibile, la previa pianificazione urbanistica.

Estratto: «Non sono invece convincenti le ulteriori censure prospettate dal ricorrente. Per quanto attiene alla pretesa illegittimità dei provvedimenti impugnati per non essere stati preceduti dalla variante urbanistica impositiva del vincolo preordinato all'esproprio, va osservato che, trattandosi nel caso di specie di un intervento d'entità minima, privo d'incidenza sulla vocazione urbanistica dell'immobile interessato, destinato a tutt'altro utilizzo che rimane integro, non era richiesta per esso alcuna traduzione a livello di pianificazione urbanistica. Va, infatti, rilevato che l'art. 15, comma 1, lettera e), della L.P. n. 13/1997, che descrive i contenuti del piano urbanistico comunale, prevede che in esso siano indicati unicamente gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento essenziali. Pare evidente che la cabina elettrica in questione (collocata all'interno di un piccolo vano di un edificio il cui uso, secondo la destinazione urbanistica di zona residenziale di

completamento, rimane impregiudicato) e i relativi cavi siti nel sottosuolo, non integrino un simile impianto essenziale. Né l'opera in questione può essere ragionevolmente ricondotta all'ipotesi di cui alla lettera c) del comma 1 del medesimo articolo, posto che essa, per la sua esiguità, non assume la dimensione di un'area o di uno spazio rilevabile dal piano urbanistico comunale. È del resto di palmare evidenza che i piani urbanistici non segnalano le cabine elettriche e i cavi di collegamento. Sicché per la loro realizzazione non è necessaria, né del resto possibile, la previa pianificazione urbanistica. Sotto altro profilo va osservato che nella L.P. n. 10/1991 non è rinvenibile alcuna disposizione che subordini l'emanazione del decreto di stima e del successivo decreto di esproprio o asservimento, alla previa pianificazione urbanistica dell'intervento di pubblica utilità, impositiva del vincolo preordinato all'espropriazione. La necessità della previa adozione della variante urbanistica deve pertanto inferirsi, non già dalla necessità tout court di procedere all'esproprio del bene privato, cosicché quest'ultimo resta precluso in assenza della prima, bensì dalla natura dell'intervento di pubblica utilità, che, ove rilevi sul piano dell'uso del territorio, deve trovare adeguata pianificazione urbanistica con imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, senza i quali esso non è eseguibile. Nel caso dedotto in lite, trattandosi di un intervento minimale, la previa variante urbanistica non era necessaria. Cade dunque la relativa doglianza.»

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

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

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

Estratto: «8.1. Al riguardo si osserva, in via preliminare, che ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 della legge n. 1150 del 1942 e dell'art. 37 della legge regionale n. 56 del 1980, nonché per giurisprudenza pressoché pacifica, con la scadenza del piano attuativo (nel caso di specie, il PIP), se da un lato si determina la sua inefficacia in relazione ai vincoli espropriativi, dall'altro lato permane in ogni caso l'obbligo di osservare, nelle trasformazioni del suolo, le prescrizioni di zona stabilite dal piano nelle sue linee fondamentali ed essenziali (c.d. vincoli conformativi). In questa direzione, i privati non possono dunque procedere ad utilizzazioni contrarie alle destinazioni di zona prescritte dal piano (cfr., al riguardo, Cons. Stato, sez. IV, 27 ottobre 2009, n. 6572; TAR Salerno, sez. II, 11 novembre 2009, n. 6682; TAR Latina, sez. I, 29 luglio 2008, n. 972).8.2. Ne deriva che nel caso di specie va operata una valutazione in concreto circa le possibilità edificatorie o meno dell'area, sulla base dei diversi vincoli ad essa impressi (ossia della loro natura e del loro conseguente contenuto). Si rammenta in proposito che l'area interessata dall'intervento, ricadente all'interno del PIP approvato con delibera di giunta regionale n. 7702 del 1979, risulta così tipizzata: a) per oltre 18 mila metri quadri come zona D (insediamenti produttivi); b) 1.400 mq come attrezzature

ad uso pubblico; c) 700 mq destinati a viabilità; d) 3.500 mq circa come zona agricola.8.3. Tanto premesso, per quanto riguarda le aree di cui alle lettere b) e c) si tratta di vincoli espropriativi, dal momento che gli interventi in esse previsti sono tali da poter essere realizzati soltanto mediante l'intervento della mano pubblica.Ciò è riscontrabile non solo per la zona destinata a viabilità stradale, ma anche per quella destinata ad attrezzature pubbliche, le quali comprendono – come si evince dalla documentazione versata in atti – da un lato “parcheggi ad uso pubblico” (per 425 mq) e dall'altro lato “verde pubblico”, senza che a tale ultimo riguardo sia anche espressamente consentita, dagli strumenti urbanistici vigenti, la possibilità di realizzare dotazioni per lo svago come chioschi-bar, teatri all'aperto, giochi per bambini, impianti sportivi, etc., ossia interventi potenzialmente ascrivibili alla iniziativa privata. Per le ragioni appena esposte sussiste in relazione a tale parte del provvedimento il vizio di eccesso di potere per erroneità dei presupposti, in quanto l'amministrazione comunale non si è avveduta circa la sopravvenuta inefficacia delle prescrizioni vincolistiche impresses dal suddetto piano esecutivo. 8.4. Con riferimento, invece, alle lettere a) e d), trattasi senz'altro di vincoli conformativi, come tali destinati a restare in vigore a tempo indeterminato anche dopo la scadenza del piano esecutivo.E, tuttavia, ritiene il collegio come al riguardo l'amministrazione abbia operato in contrasto con i criteri di cui all'art. 21-nonies.Ciò in quanto non sussiste, innanzitutto, incompatibilità tra la tipologia di intervento che si intende conseguire (impianto fotovoltaico) e destinazione urbanistica rispettivamente impressa alle due aree in questione. Più in particolare:a) come ampiamente noto, la zona agricola è ritenuta compatibile con gli impianti di energia rinnovabile ai sensi dell'art. 12, comma 7, del decreto legislativo n. 387 del 2003 (si parla al riguardo di idoneità urbanistica ex lege);b) quelli preposti alla generazione di energia elettrica derivante da fonti energetiche rinnovabili sono da considerare alla stregua di impianti produttivi a tutti gli effetti, come tali pienamente compatibili con una destinazione di zona quale quella impressa, per oltre 18 mila metri quadrati, all'area di cui si discute. Area che, si rammenta, è qualificata come zona D artigianale e per piccola industria (cfr. delibera di giunta regionale n. 7702 del 10 dicembre 1979). In questi termini non si comprende dunque, secondo quanto affermato dall'amministrazione comunale nel provvedimento impugnato, in quale modo la realizzazione di siffatto impianto dovrebbe pregiudicare “lo sviluppo urbano ed economico del territorio”, e ciò in considerazione del fatto che le strutture medesime sono considerate ex lege opere di pubblica utilità (cfr. art. 12 decreto legislativo n. 387 del 2003) nonché idonee a creare “occupazione locale” e a sortire “un impatto positivo sulla coesione sociale” (cfr. considerando n. 1 della direttiva 2001/77/CE).Rilevata, sulla base delle considerazioni appena espresse, l'insussistenza della illegittimità in sé del titolo edilizio illo tempore maturatosi, ne deriva che il provvedimento adottato in autotutela dall'amministrazione comunale denota la violazione dell'art. 21-nonies nella parte in cui viene a mancare il presupposto fondamentale per ricorrere alla sua corretta applicazione.Lo specifico motivo di ricorso deve dunque trovare ingresso.»

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

TAR CAMPANIA, SEZIONE V NAPOLI n.1394 del 11/03/2013 - Relatore: Gabriele Nunziata -
Presidente: Vincenzo Cernese

Sintesi: Giusto quanto disposto dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 112/E del 28 aprile 2009, gli impianti di produzione di energia elettrica devono essere accertati nella categoria catastale D/1; ciò non comporta tuttavia un'automatica variazione della destinazione urbanistica del terreno ospitante l'impianto stesso; perciò un terreno a destinazione "agricola", come da strumento urbanistico, rimane tale anche se sullo stesso sorge un impianto per la produzione di energia alternativa.

Estratto: «Quanto all'omessa analisi circa la classificazione urbanistica del terreno come D/1, risposte a tale obiezione si rinvencono nella stessa relazione di CTU (paragrafo relative alle risposte alle osservazioni), allorché è stato precisato che, giusto quanto disposto dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 112/E del 28 aprile 2009, gli impianti di produzione di energia elettrica devono essere accertati nella categoria catastale D/1, ma ciò non comporta un'automatica variazione della destinazione urbanistica del terreno ospitante l'impianto stesso; perciò un terreno a destinazione "agricola", come da strumento urbanistico, rimane tale anche se sullo stesso sorge un impianto per la produzione di energia alternativa.»

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

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

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

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

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> STRADE --> FASCE DI RISPETTO

TAR VENETO, SEZIONE II n.2460 del 30/09/2009 - Relatore: Angelo Gabbricci - Presidente: Giuseppe Di Nunzio

Sintesi: Se l'apprezzamento tecnico sulla sicurezza per il traffico compete certamente all'Ente proprietario della strada, come inderogabile condizione per il rilascio del proprio parere favorevole, l'accertamento sulla precedenza tra vincolo ed opera non è obbligatoriamente riservato a quello, ma, quale atto vincolato, può essere effettuato anche direttamente dal Comune.

Estratto: «3.5.2. Ora, se l'apprezzamento tecnico sulla sicurezza per il traffico compete certamente all'Ente proprietario della strada, come inderogabile condizione per il rilascio del proprio parere favorevole, l'accertamento sulla precedenza tra vincolo ed opera non è obbligatoriamente riservato a quello, ma, quale atto vincolato, può essere effettuato anche direttamente dal Comune: ciò che conta è la corretta ricostruzione cronologica, e l'esattezza della relativa conclusione, non che questa provenga dall'Ente proprietario della strada, il cui parere tecnico è in realtà precluso proprio dalla preesistenza del vincolo.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> CONFORMITÀ URBANISTICA --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> STRUTTURE RICETTIVE

TAR ABRUZZO, SEZIONE PESCARA n.27 del 09/01/2014 - Relatore: Dino Nazzaro - Presidente: Michele Eliantonio

Sintesi: Le aree della fascia costiera aventi destinazione turistico-recettive, sono integrabili con soluzioni omogenee, quale recettività extra-alberghiera, residenze e/o alloggi turistici.

Estratto: «Passando ad esaminare il rigetto del PdC, esso è ampiamente motivato dalla nota del 7.3.2013 (prot. n. 7306) che, nel ricostruire l'intera vicenda dall'iniziale PdC n. 145/30.10.2007, viene a puntualizzare che: a) l'intervento non rientra nell'applicazione dell'art. 5, comma 9° D.L. n. 70/2011, trattandosi di zona centrale, fronte mare, e di edificio non residenziale dismesso o in via di dismissione, b) il richiesto cambio d'uso è in contrasto con la delibera comunale n. 47/28.8.2012 (variante art. 14 Nta del Prg) che stabilisce, per gli alberghi dismessi, la non trasformabilità ad uso residenziale, se non ai sensi dell'art. 30 -bis LRA n. 18/1983, c) è dovuto un versamento del "valore pubblico", commisurato alla superficie per ogni singola destinazione d'uso, d) l'intervento in questione non è assentibile in relazione alla delibera consiliare n. 14/28.1.2013, che, dando attuazione alla LRA n. 49/15.10.2012, ha sottratto al D.L. n. 70/2011, anche la zona compresa tra p.zza della

stazione e via G. D'A., in cui è rientra l'immobile della ditta ricorrente. Conclusivamente, il richiesto cambio di destinazione d'uso contrasta con il vigente art. 14 delle Nta e non è possibile alcuna deroga in relazione alla zona considerata. Parte ricorrente impugna la delibera consiliare n. 14/28.1.2013 per violazione del D.L. n. 70/2011, avendo escluso, dalla possibilità di riqualificare come residenziale, un fabbricato dismesso da tempo, già demolito e da ricostruire. La delibera consiliare n. 14/28.1.2013, attuativa della LRA n. 49/2012, che è conforme alla normativa statale, è stata dichiarata immediatamente esecutiva e pubblicata, quale atto generale, all'albo pretorio il 22.2.2013 per la durata di gg.15, scadenti il 9.3.2013; i motivi aggiunti del 3.5.2013 sono tempestivi. Il D.L. n. 70/2011 (art. 5, comma 9°), nel prevedere la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e l'agevolazione della riqualificazione delle aree urbane degradate, anche con riferimento ad edifici non residenziali dismessi, lascia alla Regioni l'emanazione di specifiche leggi incentivanti anche con riferimento all'ammissibilità di modifiche di destinazione d'uso tra loro compatibili o complementari. La LRA n. 49/2012 ha, a sua volta, stabilito (art. 1, comma 2°) che è compito del Comune, in base a specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, nonché in relazione alle caratteristiche proprie di ogni singola zona ed al loro diverso grado di saturazione edilizia e delle previsioni urbanistiche, di potersi avvalere delle misure previste incentivanti su tutto il territorio comunale o su parti di esse. Il Comune di F., esercitando tale facoltà normativa, ha, dopo una compiuta analisi del territorio, deliberato di evitare aumenti di volumetrie sulla fascia costiera, per salvaguardarne lo sviluppo ambientale e paesaggistico. Si tratta di scelta discrezionale pienamente legale e ragionevole, in base ad una scelta programmatica che vuole evitare un consumo eccessivo del territorio ed un sovraccarico antropico della zona ricompresa nella fascia costiera. L'esclusione di tale zona comunale, dall'ambito della possibilità di mutare la destinazione d'uso in residenziale, risulta del tutto coerente con la legge nazionale, recepita dalla Regione Abruzzo, che parla di destinazioni tra loro compatibili e complementari; le aree della fascia costiera, che hanno una destinazione turistico – recettive, sono integrabili con soluzioni omogenee, quale recettività extra – alberghiera, residenze e/o alloggi turistici. Va ricordato come il piano particolareggiato (delibera c.c. n. 88/28.6.2006) già escludeva, per il caso specifico, la trasformazione da alberghiero in residenziale (zona 15/A – Comparto 15/A). L'art 5 LRA n. 49/2012, pertanto, non può trovare alcuna applicazione diretta, né costituire una deroga al vigente Prg del comune di F. e la delibera consiliare n. 14/2013 è pienamente legittima; ad essa si è doverosamente attenuto l'atto dirigenziale n. 7306/7.3.2013, che ha rigettato il PdC per la variazione della destinazione da alberghiero in residenziale. Quale ulteriore annotazione finale va anche detto che l'art. 2, comma 4°, LRA n. 49/2012, parla di "edifici esistenti dismessi" alla data di entrata in vigore del D.L. n. 70/13.5.2011, non rientrando il comune di Francavilla al Mare, nell'ambito del cratere sismico. Il fabbricato in oggetto risulta essere stato già demolito al sopralluogo del 30.9.2008 (verbale Prov. Ch. in atti) e nessun ulteriore edificazione è stata fatta in base ai PdC, concessi in precedenza.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3570 del 19/06/2012 - Relatore: Fulvio Rocco -
Presidente: Anna Leoni

Sintesi: In z.t.o. E non possono essere realizzate strutture ricettive diverse da quelle destinate ad attività agrituristica, per cui legittimamente viene negato il titolo edilizio per la trasformazione di un mulino in albergo.

Estratto: «Nell'ipotesi qui in esame, il vigente art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. di Gioia del Colle dispone, per quanto qui segnatamente interessa, nel senso che le zone agricole E2 "sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività boschive ed agricole e di quelle connesse alla predetta attività. In tali zone sono consentite: a) - case di abitazione, fabbricati rurali quali stalle, porcili, ricoveri per macchine agricole, serbatoi idrici e simili; b) costruzioni adibite alla lavorazione dei prodotti delle attività di queste zone, ed all'esercizio delle necessarie macchine". Ben emerge in tal senso, quindi, che la volontà del pianificatore deroga alla vocazione strettamente agricola degli insediamenti programmabili per tale zona soltanto con espresso e tassativo riferimento alle "costruzioni adibite alla lavorazione dei prodotti delle attività di queste zone, ed all'esercizio delle necessarie macchine", ossia contemplando anche ipotesi di insediamento di attività industriali quale è per certo quella del mulino, ma soltanto poiché all'evidenza costitutive di un indotto di quella agricola, ossia proprio in quanto "adibite alla lavorazione dei prodotti" dell'agricoltura locale. In tale contesto, pertanto, la prassi ormai del tutto consolidata giurisprudenza di questo giudice secondo cui l'area pianificata dal vigente strumento urbanistico primario come "area agricola" non deve essere necessariamente destinata ad attività agricole ma è sufficiente che soddisfi la vocazione del suolo sottraendolo a nuove edificazioni (cfr., ad es., tra le più recenti Cons. Stato, Sez., 27 luglio 2011 n. 4505) va coniugata comunque con il contenuto di quelle che sono le concrete decisioni assunte dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione del territorio, laddove soprattutto qualora essa abbia ivi espressamente enunciato la tipologia delle ulteriori attività, rispetto a quelle strettamente agricole, che possono insediarsi nelle aree E di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444: e tanto più che è stata recisamente esclusa dalla stessa giurisprudenza l'insediabilità in area agricola di attività comunque comportanti la realizzazione di opere che in ragione all'uso cui sono preposte recano necessariamente caratteristiche strutturali e tipologiche del tutto inconciliabili con la destinazione agricola e tanto con riferimento non solo all'utilizzo concreto del suolo, ma alla naturale vocazione dei terreni; ovvero che comunque determinano una cementificazione della zona agricola (cfr. in tal senso la stessa sentenza n. 4505 del 2011 che ha affermato l'impossibilità di realizzare in zona agricola E un impianto di frantumazione di inerti). Nel caso in esame, va quindi tenuto conto della circostanza che la vigente strumentazione urbanistica primaria del Comune di Gioia del Colle espressamente contempla la possibilità di realizzare alberghi in altre zone appositamente a ciò destinate e che, pertanto, nella zona agricola di cui trattasi non può essere ragionevolmente assentito l'insediamento di strutture ricettive ulteriori e diverse da quelle destinate all'attività agrituristica, notoriamente complementare a quella agricola: e men che meno può ricavarsi una deroga a ciò nella predetta circostanza che il mulino costituiva comunque attività industriale e non agricola e che pertanto ciò ex se legittimerebbe la prosecuzione nel relativo immobile di un'attività comunque diversa da quella strettamente agricola, posto che la deroga accordata dalle N.T.A. del P.R.G. per l'anzidetta attività industriale era ed è fondata sull'espressa enunciazione di un criterio di complementarietà rispetto all'uso agricolo del territorio non applicabile – all'evidenza – per un insediamento alberghiero ben diverso da quello agrituristico.»