

STANDARDS URBANISTICI

rassegna
 di giurisprudenza
 2009-2020

STANDARDS URBANISTICI

rassegna di giurisprudenza
2009-2020

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di **standards urbanistici**, tratti da pronunce recensite dalle riviste telematiche di Exeo.it, appartenenti agli anni dal 2009 al 2020.

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 © 2020 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: settembre 2020 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-290-1 - codice: JRE162 - nic: 373 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 34841/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova

sensi dell'art. 3 della legge n. 241 del 1990, costituito dalla necessità di rispettare i cc.dd. standard urbanistici che, nella pianificazione generale, attengono ai rapporti massimi tra spazi edificabili e spazi riservati all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali.

Estratto: «La convenzione di lottizzazione è inquadrabile negli accordi sostitutivi di provvedimento di cui all'art. 11 della legge n. 241 del 1990 che, inserendosi nell'alveo dell'esercizio di un potere, ne mutuano le caratteristiche e la natura, salva l'applicazione dei principi civilistici in materia di obbligazione e contratti per aspetti non incompatibili con la generale disciplina pubblicistica. Di conseguenza, la lottizzazione costituisce esercizio consensuale di un potere pianificatorio che sfocia in un progetto ed in una serie di disposizioni urbanistiche generanti obbligazioni ed oneri, rese pubbliche attraverso la trascrizione, che s'impongono anche agli aventi causa dal lottizzante in forza della loro provenienza e funzione sostitutiva (cfr. Cons. Stato, IV, 8 luglio 2013, n. 3597). Le convenzioni urbanistiche, in ragione della possibile sopravvenienza di interessi pubblici, vanno sempre considerate rebus sic stantibus, fermo restando che il potere di variazione dello strumento generale richiede una adeguata motivazione sulla necessità di sacrificare le eventuali legittime aspettative maturate in capo ai privati. Su un piano generale, pertanto, il Comune rimane libero di dare una diversa destinazione urbanistica alle aree acquisite in sede convenzione di lottizzazione, tanto più quando, come nel caso di specie, la convenzione sia abbondantemente scaduta, con l'unico limite, oltre al naturale dovere di motivazione ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241 del 1990, costituito dalla necessità di rispettare i cc.dd. standard urbanistici che, nella pianificazione generale, attengono ai rapporti massimi tra spazi edificabili e spazi riservati all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali. Tali standard, infatti, previsti in un limite minimo inderogabile dall'art. 3 D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 (che indica i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi), assolvono ad una funzione di equilibrio dell'assetto territoriale e di salvaguardia dell'ambiente e della qualità di vita.»

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI --> PARCHEGGI-STANDARD

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.360 del 24/03/2020 - Relatore: Pierpaolo Grauso - Presidente: Saverio Romano

Sintesi: Nella nozione di “nuova costruzione” adoperata dall'art. 41-sexies l. n. 1150/1942 relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali, debbono farsi rientrare anche gli interventi sull'esistente, compresi quelli di ristrutturazione, che in ragione della consistenza delle modifiche apportate al volume e alla dislocazione del fabbricato, come pure al cambio di destinazione d'uso, siano tali da rendere l'opera realizzata oggettivamente diversa da quella preesistente.

Estratto: «2.3.3. Venendo al punto 3. dell'ordinanza n. 253/2019, relativo alla dotazione di parcheggi pertinenziali, il Comune intende fare applicazione dell'art. 44 delle norme di attuazione del R.U., che a sua volta rinvia all'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 (“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere

riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione”).La società ricorrente deduce, da un lato, che la previsione urbanistica si applicherebbe alle sole nuove costruzioni, e non anche alle ristrutturazioni; e, dall’altro, che l’intervento oggetto della S.C.I.A. da essa presentata comporterebbe una riduzione, e non l’aumento, del carico urbanistico e del fabbisogno di standard.La censura non può essere accolta.Il menzionato art. 44 delle n.t.a. di regolamento urbanistico comunale si riferisce testualmente agli “spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica”, ricalcando la formulazione dell’art. 41-sexies l. n. 1150/1942. In un’ottica funzionale e finalistica, condivisa dalla giurisprudenza, nella nozione di “nuova costruzione” adoperata dalla disposizione statale debbono peraltro farsi rientrare anche gli interventi sull’esistente, compresi quelli di ristrutturazione, che in ragione della consistenza delle modifiche apportate al volume e alla dislocazione del fabbricato, come pure al cambio di destinazione d’uso, siano tali da rendere l’opera realizzata oggettivamente diversa da quella preesistente (cfr. Cass. civ., sez. II, 6 giugno 2014, n. 12800, e i precedenti ivi citati; Cons. Stato, sez. V, 3 febbraio 1999, n. 101; id., 22 giugno 1998, n. 921).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5229 del 24/07/2019 - Relatore: Oberdan Forlenza - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: È viziata da eccesso di potere per illogicità una scelta amministrativa che attribuisce una maggiore fruibilità ad aree parcheggio allocate all’interno di un immobile adibito a centro commerciale rispetto ad aree parcheggio già esistenti e ubicate al di fuori di immobili di proprietà privata e liberamente accessibili.

Estratto: «Quanto al secondo motivo, per un verso risulta viziata da eccesso di potere per illogicità una scelta amministrativa che attribuisce una maggiore fruibilità ad aree parcheggio allocate all’interno di un immobile adibito a centro commerciale rispetto ad aree parcheggio già esistenti e ubicate al di fuori di immobili di proprietà privata e liberamente accessibili.Per altro verso, non è condivisibile l’argomento, pur prospettato dall’appellante principale, secondo il quale non potrebbe avere conseguenze per il privato la scelta del Comune di non esercitare la facoltà di richiedere il trasferimento della proprietà dell’area. Il mancato esercizio di una facoltà, convenzionalmente attribuita al Comune, rileva, nel caso di specie, come ulteriore elemento di irragionevolezza della scelta operata (e dunque viziata da eccesso di potere), poiché il Comune, mediante la “traslazione” del parcheggio da un lato incide senza corrispettivo sul proprio patrimonio; dall’altro, con il privarsi di un diritto potestativo acquisito, incide anche sulla complessiva valutazione, a suo tempo effettuata, di quanto attuato dal privato a pagamento degli oneri di urbanizzazione.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.16070 del 14/06/2019 - Relatore: Antonio Scarpa - Presidente: Alberto Giusti

Sintesi: Il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dalla L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies, in base al testo introdotto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18 (e prima della modifica introdotta dalla L. n. 246 del 2005, art. 12, comma 9) norma di per sé imperativa, non può subire deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla medesima norma imperativa.

Sintesi: Gli spazi che debbono essere riservati a parcheggio ex art. 41 sexies, L. n. 1150 del 1942, possono essere ubicati indifferentemente nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, trattandosi di modalità entrambe idonee a soddisfare l'esigenza, costituente la ratio della norma, di deflazione della domanda di spazi per parcheggio nelle aree destinate alla pubblica circolazione, non essendo, peraltro, consentito al giudice di sindacare le scelte compiute in proposito dalla P.A.

Sintesi: Lo standard urbanistico prescritto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, pone un vincolo pubblicistico di destinazione degli spazi da utilizzare come parcheggio a servizio delle singole unità immobiliari, con la conseguenza che il godimento di tale spazio, nell'ipotesi di fabbricato condominiale, deve essere assicurato in favore del proprietario del singolo appartamento; il vincolo non opera, quindi, genericamente a favore del fabbricato condominiale o dei condomini indistintamente, ma delle singole unità immobiliari di cui l'edificio si compone.

Estratto: «I primi due motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, per la loro connessione, e si rivelano infondati. Soprattutto, le due censure non rivelano immediata e piena riferibilità ad una delle rationes decidendi su cui poggia la pronuncia della Corte d'Appello di Sassari (ovvero quella che ha sottolineato come i box realizzati con la concessione edilizia del 7 gennaio 1988 furono costruiti sul cortile di proprietà condominiale), limitandosi a censurare una serie di profili ulteriori, che comunque risultano inidonei a determinare la cassazione della sentenza impugnata. Ed infatti, la Corte di Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, per raggiungere la conclusione che il box era stato trasferito a C.G.A. quale pertinenza dell'appartamento di cui all'atto pubblico del 16 giugno 1999, ha posto in evidenza che il cortile dove furono realizzati i nuovi box nel 1988 era di proprietà comune pro quota fra i condomini, sicché "tutti e ciascuno di essi appartenevano... ai singoli trentatré titolari delle proprietà esclusive". Ora, secondo consolidato orientamento di questa Corte, il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dalla L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies, in base al testo introdotto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18 (e prima della modifica introdotta dalla L. n. 246 del 2005, art. 12, comma 9, nella specie inoperante razione temporis) norma di per sé imperativa, non può subire deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla medesima norma imperativa. La normativa urbanistica, dettata dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, una misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio da destinare obbligatoriamente a parcheggi, pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruito, secondo i parametri applicabili per l'epoca dell'edificazione (parametri poi modificati dalla L. n. 122 del 1989, art. 2), verificati a monte dalla P.A. nel rilascio della concessione edilizia (Cass. 11 febbraio 2009, n. 3393). Questa Corte ha altresì spiegato come gli spazi che debbono essere riservati a parcheggio ex art. 41 sexies possono essere ubicati indifferentemente nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, trattandosi di modalità entrambe idonee a soddisfare l'esigenza, costituente la ratio della norma, di deflazione della domanda di spazi per parcheggio nelle aree destinate alla pubblica circolazione, non essendo, peraltro, consentito al giudice di sindacare le scelte compiute in proposito dalla P.A. (Cass. 22 febbraio 2006, n. 3961). L'elaborazione giurisprudenziale ha anche chiarito come lo standard urbanistico prescritto dalla L. n. 765 del

1967, art. 18, pone un vincolo pubblicistico di destinazione degli spazi da utilizzare come parcheggio "a servizio delle singole unità immobiliari", con la conseguenza che "il godimento di tale spazio, nell'ipotesi di fabbricato condominiale, deve essere assicurato in favore del proprietario del singolo appartamento" (Cass. 4 agosto 2017, n. 19647; Cass. 4 febbraio 1999, n. 973). Il vincolo non opera, quindi, genericamente a favore del fabbricato condominiale o dei condomini indistintamente, ma delle singole unità immobiliari di cui l'edificio si compone.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.106 del 04/01/2019 - Relatore: Valerio Perotti - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: Nel singolo caso concreto, le aree a parcheggio asservite da vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 18 l. n. 765 del 1967 possono anche essere realizzate sotto forma di box auto o strutture coperte.

Estratto: «Non è per contro persuasivo quanto obiettato dagli appellanti, secondo i quali le conclusioni raggiunte dal verificatore sarebbero frutto di un errore, consistente nella confusione tra le aree adibite a parcheggi pertinenziali con quelle adibite a garage ("box e posti auto coperti da una tettoia che pertengono ai singoli appartamenti"), che non soggiacerebbero alla prescrizione di cui all'art. 18 l. n. 765 del 1967, in quanto di proprietà esclusiva. Premesso infatti che, a rigore, nulla esclude che, nel singolo caso concreto, le aree a parcheggio asservite da vincolo pertinenziale possano essere realizzate sotto forma di box auto o strutture coperte, gli appellanti non hanno fornito univoca ed adeguata dimostrazione che, nella specie, il costruttore avesse in realtà sin dall'inizio distinto i parcheggi pertinenziali rispetto alle aree oggi considerate dal verificatore, né risultano essere state formulate precise eccezioni in tal senso da parte degli appellanti, nelle osservazioni svolte sulla bozza di relazione. Le risultanze della verifica smentiscono poi la presunta (e, del resto, non adeguatamente contestualizzata) "traslazione" verso est dell'area destinata a parcheggio condominiale rispetto all'originaria destinazione del costruttore, tanto più che – come ribadito nella relazione – pure a prescindere dalla rilevanza, nell'odierno contenzioso, dei principi affermati dal Tribunale di Torre Annunziata con sentenza n. 3183 del 2014, "anche con la modifica del progetto originario – almeno in linea teorica – ci sarebbe stata la possibilità di destinare la superficie pertinenziale richiesta dalla norma", con ciò superandosi l'obiezione della progressiva "erosione", nel corso del tempo, della superficie a parcheggio spettante di 700 mq. In ogni caso, appare infondata la stessa giuridica possibilità di una tale "traslazione", ove si consideri che, per giurisprudenza costante (ex multis, Cass. civ., II, 13 gennaio 2010, n. 378; II, 11 febbraio 2009, n. 3393), l'art. 41-sexies della Legge urbanistica, che sancisce la riserva nelle nuove costruzioni di appositi spazi per parcheggi, opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la pubblica amministrazione, la quale non può autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate di dette aree, costituendo l'osservanza della norma condizione di legittimità della licenza (o concessione) di costruzione, ed alla quale esclusivamente spetta l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge e della loro idoneità ad assicurare concretamente la prevista destinazione. Ne consegue (Cass. civ., II, 31 marzo 2014, n. 7516) che "il trasferimento del regime giuridico degli spazi, secondo la destinazione impressa dalla concessione su altre aree idonee a tale utilizzazione, può avvenire soltanto mediante il

rilascio di una nuova concessione in variante, e che il giudice ordinario non ha il potere di attribuire agli acquirenti di singole unità immobiliari di edifici realizzati nel vigore dell'art. 41 "sexies" della legge urbanistica il diritto di impiegare come parcheggio uno spazio, pur se di proprietà del costruttore - venditore, in tutto o in parte diverso da quello destinato a tale uso, secondo la prescrizione della concessione edilizia".»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5753 del 07/12/2017 - Relatore: Leonardo Spagnoletti - Presidente: Antonino Anastasi

Sintesi: Gli standard a parcheggio devono calcolarsi soltanto sulle nuove volumetrie, che inducono carico urbanistico aggiuntivo.

Estratto: «4.3) Analogamente infondato è il terzo motivo del ricorso in primo grado, riproposto con l'appello, relativo agli standard a parcheggio, perché è indubbio che essi debbano calcolarsi soltanto sulle nuove volumetrie, che inducono carico urbanistico aggiuntivo.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5419 del 22/11/2017 - Relatore: Oberdan Forlenza - Presidente: Vito Poli

Sintesi: Mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942 costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione di standard, quelli di cui al successivo art. 41-sexies sono qualificati come aree private pertinenziali alle nuove costruzioni e come tali escluse (ex art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) dal computo del calcolo della misura degli standards.

Estratto: «Sia gli standard ex art. 5 D.M. 1444/1968, sia le aree da destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 41-sexies l. n. 1150/1942, devono essere considerate come "non disponibili", ai fini di una successiva edificazione, laddove già considerate (ovvero laddove avrebbero dovuto essere considerate), ai fini della realizzazione di precedenti costruzioni. Come è noto, l'art. 5 D.M. cit. prevede che, nelle zone A) e B), a fronte di 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, devono corrispondere almeno 40 mq di superficie da destinare a parcheggio, e ciò in aggiunta ai parcheggi previsti dall'art. 18 l. n. 765/1967, e sempre che "siano previste adeguate attrezzature integrative" (dovendosi altrimenti calcolare 80 mq). A sua volta, l'art. 41-sexies citato (introdotto nella l. n. 1150/1942 proprio dall'art. 18 l. n. 765/1967), prevede che "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". Come la giurisprudenza ha già avuto modo di osservare (Cons. Stato, sez. V, 4 novembre 2014 n. 5444; sez. IV, 6 gennaio 2013 n. 32), la disposizione contenuta nel predetto art. 41-sexies "...opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la p.a., non potendo quest'ultima autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate di dette aree, giacché l'osservanza della norma costituisce condizione di legittimità della concessione edilizia, e spettando esclusivamente alla stessa p.a. l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge e della idoneità a parcheggio delle aree, con la conseguenza che il trasferimento del vincolo di destinazione su aree diverse da quelle originarie può avvenire soltanto mediante il rilascio

di una concessione in variante" (Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 2010, n. 378), chiarendosi anche che, mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942 costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione di standard, quelli di cui al successivo art. 41-sexies sono qualificati come aree private pertinentziali alle nuove costruzioni e come tali escluse (ex art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) dal computo del calcolo della misura degli standards".»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.26911 del 14/11/2017 - Relatore: Antonino Scalisi
- Presidente: Stefano Petitti

Sintesi: Il vincolo di pertinentzialità inderogabile tra parcheggi ed unità immobiliari condominiali ex art. 41 sexies della legge urbanistica n. 1150/1942 riguarda gli edifici costruiti prima del 2005, anno in cui la L. n. 246/2005, ha escluso i vincoli pertinentziali e ha stabilito la libera trasferibilità dei parcheggi standard.

Sintesi: L'esclusione dei vincoli pertinentziali dei parcheggi condominiali sancito dalla L. 246/2005 trova applicazione solo per il futuro, vale a dire per gli edifici non realizzati, oppure, per i quali, al momento dell'entrata in vigore della legge (16 dicembre 2005), non fossero ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari. Gli edifici già realizzati entro quella data e per i quali è stato perfezionato almeno un trasferimento (e che dunque possono essere considerati condomini) rimangono soggetti al vincolo di pertinentzialità ed al diritto d'uso in favore degli abitanti (proprietari e conduttori) dell'edificio stesso.

Estratto: «A) Fino all'entrata in vigore della Legge Ponte del 1967 (così chiamata perché fece da collegamento tra la Legge urbanistica n. 1150/1942 e la L. n. 10 del 1977, cosiddetta Bucalossi) non esisteva l'obbligo di costruire edifici con spazi o locali destinati a parcheggio, e gli eventuali parcheggi costruiti fino al 1967 furono (e sono) liberamente trasferibili anche, separatamente, dall'unità immobiliare collegata.B) L'art. 18, della legge Ponte (L. n. 765 del 1967, e fino al 2005) ha inserito l'art. 41 sexies nella legge urbanistica n. 1150/1942, secondo il quale "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione" (rapporto successivamente aumentato dall'art. 2 della legge Tognoli ad un metro quadrato di parcheggio per ogni dieci metri cubi di costruzione). Si tratta, in verità, di una normativa di non facile comprensione e applicazione concreta. Tuttavia, questa stessa Corte in più occasioni ha statuito che tra parcheggi ed unità immobiliari condominiali c'è un vincolo di pertinentzialità inderogabile: i condomini vantano un diritto reale (proprietà, usufrutto o uso) e non personale, che consente loro di utilizzare i parcheggi. Questi ultimi possono circolare solo assieme alle unità principali e se la proprietà sui parcheggi viene riservata al costruttore, oppure, viene ceduta a terzi, il contratto è parzialmente nullo, nella parte in cui non prevede almeno il diritto reale d'uso a favore dei condomini. Di qui, la conseguenza che l'originario proprietario-costruttore dell'edificio può legittimamente riservarsi o cedere a terzi la proprietà di tali parcheggi, purché ciò avvenga nel rispetto del vincolo di destinazione, nascente da precuo atto d'obbligo.C) È bene specificare che questa disciplina riguarda gli edifici costruiti prima del 2005, anno in cui la L. n. 246, ha escluso i vincoli pertinentziali e ha stabilito la libera trasferibilità dei parcheggi standard. Questa Corte ha avuto modo di precisare che la nuova disposizione avrebbe

proprietà incombe su chi lamenta la lesione di quest'ultimo. Infatti, quando l'Amministrazione disciplina il territorio prevedendo a corredo di un lotto edificabile determinate aree che sono destinate a verde pubblico o parcheggio e questi ultimi integrano la previsione degli standard di qualità dell'edificazione e della disciplina urbanistica del terreno medesimo, dette previsioni, se mantenute nel rispetto delle prescrizioni di cui al DM 1444/68, non solo non incidono sul contenuto del diritto di proprietà limitando lo jus aedificandi, ma, al contrario, lo arricchiscono perché, concorrendo a determinare i concreti indici di fabbricabilità costituiscono i requisiti della qualità del tessuto urbano e della prevista edificabilità dei suoli. È evidente, dunque, che spetta al ricorrente allegare la prova che la previsione a parcheggio, così come disposta dal PRG incide sullo jus aedificandi, comprimendolo, svuotandolo o comunque pregiudicando gravemente il diritto di proprietà, mentre, in assenza di tale dimostrazione, l'asserita equivalenza astratta e generale tra previsione a parcheggio e vincolo preespropriativo non ha base fattuale, perché mancano le oggettive ed intrinseche caratteristiche delle destinazioni delle aree che le rendano incompatibili con la proprietà privata. »

VINCOLI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> EDIFICABILITÀ --> LIMITAZIONI

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II BRESCIA n.1143 del 18/12/2013 - Relatore: Mauro Pedron -
Presidente: Giorgio Calderoni

Sintesi: Se la classificazione di un'area come standard urbanistico è effettuata per il futuro, ossia in vista dell'incremento della dotazione di servizi, la limitazione delle facoltà edificatorie dei privati non può derivare semplicemente dalla classificazione stessa, ma deve essere accompagnata dalla previsione degli strumenti che possono determinare l'acquisizione dell'area all'uso pubblico. Questi strumenti sono, alternativamente, l'espropriazione o la perequazione.

Sintesi: Non è possibile imporre alla proprietà privata limitazioni sostanzialmente espropriative senza dichiarare formalmente la volontà di espropriare o senza prefigurare, in alternativa, una ragionevole soluzione perequativa. L'amministrazione deve scegliere una delle due vie (espropriazione o perequazione) e non può limitarsi a enunciare un obiettivo di interesse pubblico (l'incremento delle aree a standard urbanistico), comprimendo le facoltà edificatorie garantite in precedenza al privato mediante la sottoposizione di ogni intervento edificatorio all'obbligo di convenzionamento allo scopo di garantire l'uso pubblico o sociale come standard urbanistico.

Estratto: «(b) sul predetto interesse sostanziale il PRG adottato incide in due modi: (1) direttamente, con la cancellazione della destinazione d'uso terziaria e ricettiva; (2) indirettamente, sottoponendo ogni intervento edificatorio all'obbligo di convenzionamento allo scopo di garantire l'uso pubblico o sociale come standard urbanistico;(c) per consolidata giurisprudenza (v. CS Sez. VI 20 giugno 2012 n. 3571) i cambi di orientamento nella pianificazione urbanistica rientrano in una sfera di ampia discrezionalità. La reformatio in peius non richiede una motivazione puntualmente riferita a ogni singola proprietà che subisca il ridimensionamento o la cancellazione delle facoltà edificatorie;(d) le modifiche apportate alla zonizzazione non possono però essere arbitrarie. È sempre necessario che il

disegno alla base della nuova disciplina urbanistica sia complessivamente ragionevole e che i sacrifici imposti ai proprietari siano proporzionati alle finalità dichiarate;(e) il vecchio PRG consentiva sull'area in questione il passaggio alla destinazione d'uso terziaria e ricettiva, sia pure nel quadro di un accordo con il Comune. Tale accordo era la sede naturale per la ricerca di un equilibrio tra le facoltà edificatorie a vantaggio del privato e il contributo compensativo a vantaggio della collettività, quest'ultimo necessario per il principio di perequazione urbanistica. Il nuovo PRG cancella la destinazione d'uso terziaria e ricettiva non tanto per finalità conservative del paesaggio e dell'ambiente, o sulla base di valutazioni collegate al peso insediativo o alla viabilità e alle infrastrutture di servizio, ma in vista della trasformazione dell'area in standard urbanistico;(f) in questa scelta si nasconde un vizio della pianificazione. La categoria degli standard urbanistici di cui all'art. 22 della LR 15 aprile 1975 n. 51 (come rimodellata dall'art. 7 della LR 15 gennaio 2001 n. 1) svolge una duplice funzione. Da un lato riflette la realtà esistente, rendendo evidente la dotazione di servizi di cui la collettività può già disporre, dall'altro definisce il fabbisogno che giustifica le scelte urbanistiche dirette a incrementare la suddetta dotazione. La distinzione è rilevante, perché se la classificazione di un'area come standard urbanistico è effettuata per il futuro, ossia in vista dell'incremento della dotazione di servizi, la limitazione delle facoltà edificatorie dei privati non può derivare semplicemente dalla classificazione stessa, ma deve essere accompagnata dalla previsione degli strumenti che possono determinare l'acquisizione dell'area all'uso pubblico. Questi strumenti sono, alternativamente, l'espropriazione o la perequazione;(g) il primo strumento è di applicazione semplice ma costosa per l'amministrazione, sia nella fase espropriativa vera e propria sia nel tempo di attesa, a causa dell'indennizzo dovuto in caso di reiterazione del vincolo espropriativo. Il secondo strumento è più complesso ma decisamente meno oneroso per le finanze pubbliche, perché l'obiettivo di interesse pubblico è conseguito attraverso l'attività del privato, che restituisce alla collettività una parte dei vantaggi derivanti dalla pianificazione urbanistica;(h) è allora evidente che non è possibile imporre alla proprietà privata limitazioni sostanzialmente espropriative senza dichiarare formalmente la volontà di espropriare o senza prefigurare, in alternativa, una ragionevole soluzione perequativa. L'amministrazione deve scegliere una delle due vie (espropriazione o perequazione) e percorrerla coerentemente. Nello specifico, invece, la nuova pianificazione si limita a enunciare un obiettivo di interesse pubblico (l'incremento delle aree a standard urbanistico) comprimendo le facoltà edificatorie garantite in precedenza e contemporaneamente imponendo una forma di convenzionamento senza compensazioni o bilanciamenti;(i) la scelta urbanistica deve quindi essere riveduta. Le decisioni finali sono rimesse all'ampia discrezionalità dell'amministrazione, ma devono essere formulati con maggiore chiarezza gli obiettivi di interesse pubblico e gli strumenti per assicurarne la realizzazione, bilanciando coerentemente e proporzionalmente i pesi ricadenti sul privato.»

VINCOLI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> IN RAPPORTO CON QUALE AMBITO

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.1429 del 15/07/2016 - Relatore: Stefano Celeste Cozzi - Presidente: Mario Mosconi

Sintesi: La decisione di destinare aree private a dotazioni standard, non si può ritenere incompatibile con la vocazione residenziale del comparto.

Estratto: «26. Il motivo appena esaminato è strettamente connesso con quello contenuto nell'ultimo mezzo di gravame, in cui la parte deduce l'irrazionalità della scelta effettuata dall'Amministrazione posto che le aree di sua proprietà sarebbero inserite in un comparto residenziale e che, quindi, sarebbe stato più logico attribuire ad esse funzione residenziale o almeno disporre l'inserimento in un ambito soggetto a perequazione/compensazione.27. Al riguardo si ribadisce che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, le scelte urbanistiche sono connotate da ampia discrezionalità e che, per questo motivo, il sindacato del giudice amministrativo è ammesso solo nel caso in cui emergano palesi irrazionalità.28. Nel caso di specie si ritiene che il ricorrente non abbia fatto emergere tali palesi irrazionalità. In particolare, non può ritenersi irrazionale la scelta di inserire le aree de quibus nella rete ecologica comunale posto che, come si vedrà nel prosieguo, la funzione di questa è quella di consentire la migrazione della fauna da un sito naturalistico ad un altro e che, dunque, è del tutto fisiologico che essa si interponga fra comparti edificati.29. Per quanto riguarda la decisione di destinare le stesse aree a dotazioni standard, è ovvio che questa decisione non si può ritenere incompatibile con la vocazione residenziale del comparto, tanto più che nello specifico si è stabilito di insidiarvi attrezzature private a servizio della residenza (altra questione è invece quella che, come si vedrà, non è stato specificato di quali attrezzature si tratti).»

TAR PUGLIA, SEZIONE I BARI n.1845 del 06/12/2011 - Relatore: Savio Picone - Presidente: Corrado Allegretta

Sintesi: L'individuazione al di fuori del comparto di lottizzazione delle superfici destinate a standards, in zona urbanisticamente non omogenea, configura violazione degli artt. 1 e 4 del D.M. n. 1444 del 1968 e dei principi in materia di zonizzazione.

Sintesi: Nella formazione dei piani attuativi (inclusi i piani di lottizzazione), le quantità minime di spazi destinati ad attrezzature pubbliche e servizi alla collettività devono essere reperite unicamente all'interno dell'area di piano. L'art. 4 del DM n. 1444/1968 consente la deroga, soltanto nelle zone omogenee A e B, per le quali il Comune può localizzare le aree a standards nelle immediate adiacenze ovvero indicare modalità alternative per soddisfare i relativi fabbisogni, purché sia dimostrata in concreto l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di aree a servizi all'interno del piano attuativo.

Estratto: «4.3. Il ricorso è altresì fondato con riguardo alle censure richiamate alla lettera b).Afferma parte ricorrente che la variante al piano di lottizzazione per il comparto n. 4, approvata nel 2010 con le delibere qui impugnate, reperirebbe in modo illegittimo i suoli destinati a standards per le urbanizzazioni secondarie nella maglia di PRG n. 95, di proprietà dei fratelli Valente (per un'estensione di circa 1.718 mq): si tratterebbe, dunque, di suoli non ricompresi nel perimetro del comparto edificatorio, classificati urbanisticamente in zona F – attrezzature sportive. Così facendo, e cioè omettendo di approvare la necessaria variante al piano regolatore generale e lasciando immutato il perimetro del piano di lottizzazione, il Comune avrebbe nei fatti consentito lo sfruttamento di parte della nuova volumetria residenziale ai proprietari di terreni esterni alla zona C, consentendo loro di partecipare al

distanza tra il corpo di fabbrica a livello del piazzale e l'edificio della Provincia prospiciente. Quanto all'altezza del fabbricato, essa va determinata facendo la media tra le altezze di ciascun fronte del fabbricato. Se si applicano i criteri di cui agli artt. 43 e 44 del regolamento edilizio comunale (approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 178 del 29.1.1976), può ritenersi che il fabbricato progettato abbia un'altezza di metri 13,06, rientrante nei limiti dell'altezza massima prescritta dal P.R.G. e dal regolamento edilizio. Sul punto, le deduzioni della Provincia resistente sono da ritenersi congrue e puntuali e non trovano, nelle censure della ricorrente, un adeguato contrasto. Quanto al rispetto degli standards urbanistici, di cui all'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968, va rilevato che le disposizioni del citato D.M. costituiscono indirizzo e vincolo per la pianificazione comunale, ma non sono immediatamente precettive (cfr.: Cons. Stato V, 19.4.2005 n. 1795; idem 20.11.1987 n. 703; T.A.R. Bari II, 6.2.1991 n. 36). Ne consegue che resta priva di pregio la censura relativa alla non conformità di un progetto ai parametri ministeriali, quando l'intervento edilizio è presumibilmente conforme agli strumenti urbanistici comunali. Quanto al rispetto delle distanze, il nuovo corpo di fabbrica progettato si pone di fronte al vecchio fabbricato della Provincia: nella parte in cui è costruito in aderenza (mediante la realizzazione di un ponte) non deve essere verificata alcuna distanza, atteso che la porzione sottostante al ponte è concepita come un porticato aperto, nell'ambito di un unico corpo di fabbrica; viceversa, nella parte in cui le porzioni di fabbricato si fronteggiano, esse hanno una lunghezza inferiore a 12 metri, di guisa che la distanza minima prevista dalle N.T.A. (10 metri) risulta rispettata, essendo quella prevista dal progetto di 10,2 metri.»

VINCOLI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> RAPPORTO CON LA ZONIZZAZIONE

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.725 del 06/02/2017 - Relatore: Luca Cestaro - Presidente: Anna Pappalardo

Sintesi: Ben può verificarsi che in una zona territoriale omogenea sia compresa più di una destinazione di P.R.G. e, nelle situazioni di incertezza e di ambiguità, la individuazione delle zone omogenee viene ad essere completamente determinata dalla successiva operazione di definizione delle quantità minime di aree per i servizi e di vincolo per l'edificazione, che si intendono perseguire e porre in atto. Non v'è, quindi, alcuna illegittimità rispetto alla zonizzazione generale operata ai fini del D.M. 1444/1968 in quanto deve ritenersi prevalente la destinazione specifica sancita dal P.R.G. rispetto alle singole porzioni di territorio pur comprese nel medesimo ambito territoriale omogeneo ai fini degli standard.

Estratto: «ben «può verificarsi (come nel caso in esame) che in una zona territoriale omogenea sia compresa più di una destinazione di P.R.G. e, nelle situazioni di incertezza e di ambiguità, la individuazione delle zone omogenee viene ad essere completamente determinata dalla successiva operazione di definizione delle quantità minime di aree per i servizi e di vincolo per l'edificazione, che si intendono perseguire e porre in atto» (Cassazione penale, sez. III, 29/01/2001, n. 11716; T.A.R. Napoli, sez. IV, 28/10/2016, n. 5009. Si vedano anche: T.A.R. Bari, sez. II, 20/05/2010, n. 1961; T.A.R. Genova, sez. I, 19/12/2006, n. 1709).4.6. Non v'è, quindi, alcuna illegittimità rispetto alla zonizzazione

generale operata ai fini del D.M. 1444/1968 in quanto deve ritenersi prevalente la destinazione specifica sancita dal P.R.G. rispetto alle singole porzioni di territorio pur comprese nel medesimo ambito territoriale omogeneo ai fini degli standard.»

TAR PUGLIA, SEZIONE III LECCE n.1995 del 13/12/2012 - Relatore: Luca De Gennaro - Presidente: Rosaria Trizzino

Sintesi: Nel caso in cui sia realizzato un ricovero per cani, nel controllo del rapporto tra verde e edificazione va considerata soltanto la superficie dei moduli e gli edifici progettati al servizio della struttura (abitazione del custode, locali, deposito) e non l'area di pertinenza scoperta e recintata, destinata alla stabulazione dei cani e sgombra da manufatti edilizi.

Estratto: «Viene inoltre lamentata la violazione delle NTA che prescrivono che il 60% della superficie del lotto, complessivamente pari a 23.000 mq, resti destinata a verde agricolo. Il motivo è infondato. Nell'articolare la censura il ricorrente individua come superficie edificata non soltanto la porzione di terreno direttamente interessata dalla costruzione dei moduli per cani ma anche la relativa area di pertinenza scoperta e recintata, destinata alla stabulazione dei cani e sgombra da manufatti edilizi. Come risulta dalla documentazione prodotta il piano di calpestio dei moduli per il ricovero dei cani è costituito da terreno in cui saranno impiantate essenze vegetali di medio fusto. L'assunto di base è quindi erroneo in quanto non vi è ragione di non considerare detta area come spazio destinato a verde e dunque computabile ai fini del rispetto del suddetto parametro posto che per principio pacifico il rapporto invocato tra verde e edificazione va calcolato sul costruito e non sulle parti libere da opere edilizie che mantengono le caratteristiche originarie. Risulta quindi che, computando nel costruito solo la superficie dei moduli e gli edifici progettati al servizio della struttura (abitazione del custode, locali, deposito) la percentuale di superficie destinata a verde o comunque non edificata copre quasi il 90% della intera superficie del lotto, rispettando così il relativo parametro urbanistico.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5534 del 14/10/2011 - Relatore: Andrea Migliozi - Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: La distinzione tra opere ex art. 3 e opere ex art. 4 del D.M. n. 1444/68, se pur configurabile in linea teorica ai fini all'esame, non vale ad escludere che l'Amministrazione possa integrare ed adeguare anche gli spazi pubblici di interesse generale sussumibili sotto la tipologia di parco urbano, ben rientrando tale operazione nei poteri di disciplina e tutela urbanistica rimessi all'Amministrazione, una volta accertata la insufficiente dotazione di attrezzature pubbliche che contraddistinguono la zonizzazione di tipo F.

Estratto: «Con riferimento poi al suo contenuto previsionale, con la variante in discorso si è provveduto a razionalizzare l'assetto dei suoli come tipizzati dalle esistenti zonizzazioni, con un'operazione di adeguamento del PRG volta a soddisfare precipuamente il fabbisogno di standards urbanistici e di nuovi spazi pubblici in relazione all'intervenuto incremento demografico della popolazione della città e tenuto altresì conto della vigente insufficiente dotazione di tali standards e infrastrutture. Parte appellante in proposito assume che tale operazione non era possibile in relazione allo strumento utilizzato, una variante di

termine massimo di efficacia. Tale dato di fatto, anche prescindendo dalle ulteriori deduzioni svolte da parte appellante, era già "ex se" sufficiente a imporre all'Amministrazione un più puntuale onere motivazionale a sostegno della scelta di confermare la destinazione a "standard", rendendo impossibile e inidoneo il mero richiamo ai criteri ispiratori del P.R.G.: ciò sulla scorta dell'ormai nota e consolidata giurisprudenza che richiede, in caso di reiterazione di vincoli espropriativi, un "surplus" di istruttoria e una motivazione adeguata a dare atto della fondatezza delle scelte urbanistiche, escludendone il carattere vessatorio (cfr., "ex multis", Cons. Stato, Ad. Pl., 24 maggio 2007, nr. 7). A fronte di ciò, del tutto irrilevante è la circostanza che la nuova scelta di reiterazione del vincolo sia contenuta in un nuovo atto di pianificazione generale, anziché in una variante al P.R.G. vigente, non potendo da tale dato formale discendere l'inapplicabilità dei principi innanzi richiamati (i quali trovano fondamento anche nella pacifica giurisprudenza della Corte Costituzionale in ordine alla ponderazione delle scelte che conducono alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, nei confronti nella medesima area soggetta al vincolo decaduto). 4. Le considerazioni che precedono appaiono sufficienti per affermare l'illegittimità degli atti impugnati, esonerando dall'esame degli ulteriori motivi di appello.»

VINCOLI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI E LEGALI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VERDE PUBBLICO --> STANDARD

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.2995 del 16/06/2015 - Relatore: Silvestro Maria Russo - Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: Lo standard (nel caso di specie verde pubblico), non importa necessariamente solo vincoli ablatori, né la realizzazione di opere pubbliche puntuali. Esso ben si può inverare anche in modalità di godimento delle facoltà dominicali (e delle relative rendite) diverse dalla mera edificazione (o della rendita esclusivamente basata su essa o sull'alienazione dell'area edificabile all'impresa edile), ossia mercé usi attivi e produttivi, sempre privati, ma come capitale di rischio. Si realizza così il principio di C. cost., 12 maggio 1999 n. 179, secondo il quale si è fuori dello schema ablatorio, le volte in cui le iniziative siano suscettibili di operare in regime di mercato.

Estratto: «Si badi: tal risultato NON cambia, neanche a considerare il verde pubblico quale standard (o, in pratica, a volere leggere entrambi come se fossero vincoli ablatori), sol perché questi definiscono le quantità minime di spazi pubblici (aree per l'istruzione, aree per attrezzature d'interesse comune, aree per il verde attrezzato, aree per i parcheggi) da prevedere per gli insediamenti residenziali o produttivi (artt. 3 e 5 del DM 2 aprile 1968 n. 1444). In pratica, parlando di zonizzazione funzionale o per standard, l'appellante si sforza, ma invano, di leggere ed intendere l'uno e gli altri come se fossero sinonimi, il che, con ogni evidenza ed al di fuori dello specifico dato testuale, non è. Invero, lo standard ha lo scopo testé accennato, ma non importa necessariamente solo vincoli ablatori, né tampoco la realizzazione di opere pubbliche puntuali. Esso ben si può inverare anche in modalità di godimento delle facoltà dominicali (e delle relative rendite) diverse dalla mera edificazione (o della rendita esclusivamente basata su essa o sull'alienazione dell'area edificabile all'impresa edile), ossia mercé usi attivi e produttivi, sempre privati, ma come capitale di