

ALTEZZE VOLUMI INDICI DENSITÀ EDILIZIA

rassegna di giurisprudenza 2009-2020

ALTEZZE
VOLUMI
INDICI
DENSITÀ EDILIZIA

rassegna di giurisprudenza

2009-2020

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di **altezze, volumi, indici, densità edilizia**, tratti da pronunce elaborate dalla redazione delle riviste telematiche di Exeo Edizioni, 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: ottobre 2020 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-299-4 - codice: JRE166 - nic: 377 - 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

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICABILI --> AREE DA URBANIZZARE E URBANIZZATE -> INDICE FONDIARIO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.18571 del 07/09/2020 - Relatore: Marco Marulli - Presidente: Pietro Campanile

Sintesi: Allorché alla stima delle indennità dovute in conseguenza di esproprio si proceda con metodo analitico-ricostruttivo, la valutazione indennitaria del fondo espropriato deve essere necessariamente commisurata ad indici medi riferiti all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinare a spazi liberi, o comunque non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità; di talché tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengono a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria "media" del comprensorio, ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato.

Estratto: «Deduce per vero il ricorrente che l'impugnata sentenza sia incorsa nella violazione del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, art. 37, poiché, contrariamente all'avviso in essa enunciato, era di tutta evidenza che, avendo il P.R.U. ad oggetto una zona urbanistica omogenea l'indice di fabbricabilità territoriale andasse determinato in rapporto all'intera superficie perimetrata dal P.R.U. e non in rapporto alle sole aree espropriate.4. È vero, infatti, come pure il decidente non ignora, che questa Corte ha più volte affermato, anche a SS.UU. (Cass., Sez. U, 14/05/2010, n. 11729) che, allorché alla stima delle indennità dovute in conseguenza di esproprio si proceda con metodo analitico-ricostruttivo, la valutazione indennitaria del fondo espropriato "deve essere necessariamente commisurata ad indici medi riferiti all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinare a spazi liberi, o comunque non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità (che è riferito alle singole aree specificamente destinate all'edilizia privata) e che, invece, postulando l'esercizio concreto dello "ius aedificandi" che l'area sia urbanizzata e che si tenga conto dell'incidenza degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi di ordine generale, si debba prescindere sia dal fatto che l'area sia (eventualmente) destinata ad usi che non comportano specifica realizzazione di opere edilizie (verde pubblico, viabilità, parcheggi), non potendo l'edificabilità essere vanificata dall'utilizzabilità non strettamente residenziale, sia dalla maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetto delle disposizioni di piano attinenti alla collocazione sui singoli fondi di specifiche edificazioni ovvero servizi ed infrastrutture; di talché tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengono a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria "media" del comprensorio, ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi

destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato" (Cass., Sez. I, 29/11/2006, n. 25363).5. Ora, poiché non è revocabile in dubbio - anche in disparte dalla circostanza in fatto che il P.R.U. di che trattasi riguardi un'area già oggetto di un P.E.E.P. o che ad esso sia seguita l'approvazione a mezzo di accordo di programma, circostanze di cui il ricorso fa menzione senza tuttavia assolvere il debito onere di autosufficienza - che per la definizione risultante dal D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 11, commi 2 e 4, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. 4 dicembre 1993, n. 493, art. 1, comma 1 ("i programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici"), il P.R.U. di che trattasi abbia ad oggetto una zona urbanistica connotata da caratteri di intrinseca omogeneità avuto riguardo al fatto che l'insieme degli interventi in esso previsti si eserciti su un complesso urbanistico esistente (Cons. Stato, sez. IV, 28/11/2019, n. 81254) ed abbia perciò riguardo ad un compendio delimitato, identificabile in una precisa frazione del territorio municipale, è palese l'errore di diritto che inficia il ragionamento decisorio sviluppato dalla Corte d'Appello. Assumendo infatti che l'indice di fabbricabilità territoriale debba essere parametrato alle sole aree espropriate, la Corte decidente ha violato il principio in parola due volte: una prima volta denegandone l'applicazione sul presupposto che il diverso criterio indicato dal ricorrente avesse ad oggetto l'intero territorio comunale, in tal modo dunque affermando l'inesistenza di una norma idonea a regolare la fattispecie concreta; una seconda volta ritenendo che il principio obbligasse a rapportare l'indice di fabbricabilità alle sole aree espropriate e non al compendio urbanistico di riferimento nel suo complesso ovvero attribuendo alla norma applicata una portata estranea al suo contenuto.»

CORTE D'APPELLO DI CATANIA, SEZIONE I CIVILE del 30/05/2017 - Relatore: Monica Zema - Presidente: Roberto Cordio

Sintesi: Non potendo l'edificabilità essere vanificata dalla utilizzabilità non strettamente residenziale, così dalla maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetto delle disposizioni di piano attinenti alla collocazione sui singoli fondi di specifiche edificazioni ovvero servizi ed infrastrutture, di guisa che tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengano a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria "media" di tutto il comprensorio, ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale che sia frutto del rapporto tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato.

Estratto: «Il Consulente conclude affermando che " Dall'esame del già citato certificato di destinazione urbanistica (allegato al n. 2) e dello stralcio del PRG allegato al n. 6 si evince che l'area oggetto di esproprio rientra (e rientrava anche nel precedente strumento urbanistico) :per intero in area destinata a sede viaria e parcheggi e che pertanto deve essere considerata quale area destinata ad attrezzatura pubblica all'interno di un comprensorio già edificato.Tale indicazione rappresenta la certezza dell'esistenza delle possibilità legali ed

effettive di edificazione del fondo considerando, ovviamente, che tali possibilità sono effettivamente negate al privato, esclusivamente dall'apposizione del vincolo stesso, trattandosi di area destinata a servizi ed attrezzature pubbliche all'interno di un perimetro edificato ed edificabile. Si segnala che l'indennità di esproprio assegnata all'area in oggetto nella relazione di stima del piano particellare di esproprio è comunque indice dell'edificabilità dell'area stessa; infatti, lo stesso Comune di Vittoria indica un valore di Euro/mq 101,00 (Euro/mq 112,00 nella relazione di stima allegata al n. 7) quale valore di mercato del suddetto terreno, valore che quindi non può ricondursi a stima di fondo agricolo " (v. pag. 12 della ctu in atti). Al fine della quantificazione del valore di mercato dei terreni di cui si discute, va tenuto presente che secondo le Sezioni Unite della Suprema Corte (sent. 11729/2010) " l'edificabilità del fondo deve necessariamente essere commisurata ad indici "medi" di fabbricabilità riferiti (o riferibili) all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinarsi a spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico - ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità (che è riferito alle singole aree specificamente destinate all'edificazione privata) e che, invece, postulando l'esercizio concreto dello ius aedificandi che l'area sia urbanizzata e che si tenga conto dell'incidenza degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi a carattere generale, si debba prescindere come dal fatto che l'area sia (eventualmente) destinata ad usi che non comportano specifica realizzazione di opere edilizie (verde pubblico, viabilità, parcheggi) non potendo l'edificabilità essere vanificata dalla utilizzabilità non strettamente residenziale, così dalla maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetto delle disposizioni di piano attinenti alla collocazione sui singoli fondi di specifiche edificazioni ovvero servizi ed infrastrutture, di guisa che tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengano a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria "media" di tutto il comprensorio, ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale che sia frutto del rapporto tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato ". Ne consegue che poiché la valutazione del ctu si basa sui concetti sopra riportati, va pienamente condivisa. Il consulente, alla cui relazione tecnica si rinvia per intero, ha utilizzato un indice territoriale pari a 3.19 mc/mq ed è pervenuto, in virtù di un attento studio della situazione di fatto e della corretta e ben motivata applicazione delle regole tecniche inerenti alla materia in esame, ad attribuire al bene de quo il valore di Euro 205,00 a mq e quello complessivo di Euro 232.060,00 (pari a 1132 mq x Euro 205,00). Peraltro, a sostanzialmente identiche conclusioni, è pervenuto l'ing. Parisi nominato nel giudizio n rg 611/2011, che ha attribuito all'area espropriata il valore di Euro 205,60 a mq.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 1 n.20395 del 05/10/2011 -
Relatore: Salvatore Salvago - Presidente: Luigi Antonio Rovelli

Sintesi: L'adozione del metodo analitico-ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità, bensì su quello che individua la densità territoriale della zona, soltanto questo includendo nel calcolo la percentuale degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi a carattere generale; e deve tener conto anche delle spese di urbanizzazione relative alle opere che,

poste in essere dall'amministrazione, assicurano l'immediata utilizzazione edificatoria dell'area.

Estratto: «4. Ora, quanto al metodo analitico-ricostruttivo per primo utilizzato dalla sentenza, la Corte di Cassazione ha enunciato i seguenti principi: 1) Il D.M. 2 aprile 1968, fissa gli "standard" di edificabilità delle aree distinguendo a tal fine, la densità edilizia in densità territoriale e densità fondiaria: la prima è riferita a ciascuna zona omogenea e definisce il complessivo carico di edificazione che può gravare sull'intera superficie della zona; mentre, la densità fondiaria è riferita alla singola area e definisce il volume massimo consentito su di essa, ed il relativo indice (c.d. indice di fabbricabilità) va applicato all'effettiva superficie suscettibile di edificazione (Cass. 5874/2004; 16710/2003; Cons. St. 1402/1999); 2) La valutazione indennitaria del fondo espropriato deve essere necessariamente commisurata ad indici medi riferiti all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinare a spazi liberi, o comunque non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità (che è riferito alle singole aree specificamente destinate all'edilizia privata) e che, invece, postulando l'esercizio concreto dello "ius aedificandi" che l'area sia urbanizzata e che si tenga conto dell'incidenza degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi di ordine generale (Cass. 25363/2006; 8525/2006, 18254/2004); 3) conclusivamente, l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità, bensì su quello che individua la densità territoriale della zona, soltanto questo includendo nel calcolo la percentuale degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi a carattere generale; e deve tener conto anche delle spese di urbanizzazione relative alle opere che, poste in essere dall'amministrazione, assicurano l'immediata utilizzazione edificatoria dell'area (Cass. 9891/2007; 21011/2006; 11477/2006; 7518/2001); A nessuno di questi principi si è attenuta la Corte di appello, la quale ha calcolato il valore dell'ipotetico complesso edilizio realizzabile nell'anno 1985, invece che nell'anno 1993 che era quello del decreto di esproprio; si è avvalsa dell'indice fondiario pari a mc/mq. 5,5 invece che di quello territoriale; e, pur dichiarando che dalla complessiva superficie espropriata doveva essere sottratta una porzione pari al 30% destinata alle infrastrutture, ha calcolato l'indennità di espropriazione (e quella di occupazione) non solo su un valore assai diverso da quello accertato con il meccanismo suddetto (L. 247.518 mq.), ma anche sull'intera area espropriata pari a mq. 5067 senza più apportarvi l'enunciata detrazione (e ripetendo il medesimo errore per la stima dei relitti).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONI UNITE n.11729 del 14/05/2010 - Relatore: Aniello Nappi - Presidente: Vincenzo Carbone

Sintesi: In ipotesi di utilizzo del criterio analitico – ricostruttivo, l'edificabilità del fondo deve necessariamente essere commisurata ad indici "medi" di fabbricabilità riferiti (o riferibili) all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinarsi a spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato, di guisa che tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengano a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria "media" di tutto il

comprensorio, ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale e non fondiario.

Sintesi: Non è censurabile il criterio di valutazione di area edificabile (inclusa in un peep) riferito al valore di mercato dello stesso (nel caso di specie prendendo a riferimento il valore di aree pertinenziali delle abitazioni quali parcheggi ed aree a verde), anziché alla potenzialità edificatoria "media" di tutto il comprensorio; ciò in quanto tale criterio esclude comunque l'utilizzo dell'indice di fabbricabilità fondiario.

Estratto: «5. Con il quinto motivo infine il ricorrente deduce ancora violazione della L. n. 219 del 1981, artt. 80 e ss. e della L. n. 2892 del 1885, artt. 12 e 13. Lamenta che l'indennità di occupazione legittima sia stata determinata con riferimento al valore venale del bene, anziché con riferimento agli indici medi relativi all'intera zona omogenea, pur trattandosi di area destinata a verde inclusa in un piano per l'edilizia economica e popolare. Il motivo è infondato. Secondo la giurisprudenza di questa corte, infatti, "l'edificabilità del fondo deve necessariamente essere commisurata ad indici "medi" di fabbricabilità riferiti (o riferibili) all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinarsi a spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico - ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità (che è riferito alle singole aree specificamente destinate all'edificazione privata) e che, invece, postulando l'esercizio concreto dello ius aedificandi che l'area sia urbanizzata e, che si tenga conto dell'incidenza degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi a carattere generale, si debba prescindere come dal fatto che l'area sia (eventualmente) destinata ad usi che non comportano specifica realizzazione di opere edilizie (verde pubblico, viabilità, parcheggi) non potendo l'edificabilità essere vanificata dalla utilizzabilità non strettamente residenziale, così dalla maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetto delle disposizioni di piano attinenti alla collocazione sui singoli fondi di specifiche edificazioni ovvero servizi ed infrastrutture, di guisa che tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengano a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria "media" di tutto il comprensorio, ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale che sia frutto del rapporto tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato" (Cass., sez. 1^a, 29 novembre 2006, n. 25363, m. 593279, Cass., sez. un., 21 marzo 2001, n. 125, m. 544 961, Cass., sez. 1^a, 16 maggio 2006, n. 11477, m. 590405, Cass., sez. 1^a, 16 giugno 2006, n. 13958, m. 590694). "Nel caso in esame i giudici del merito hanno fatto riferimento al valore delle aree pertinenziali delle abitazioni quali parcheggi ed aree a verde". Sicché il criterio di valutazione adottato non è censurabile, non essendo riferito all'indice fondiario di edificabilità, bensì al valore di mercato delle aree utilizzabili esclusivamente con destinazione pertinenziale.»

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE NON EDIFICABILI --> TERTIUM GENUS --> ESAURIMENTO CUBATURA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 1 n.502 del 13/01/2014 -
Relatore: Luigi Macioce - Presidente: Luigi Macioce

Sintesi: In ipotesi di area non edificabile per effetto dell'esaurimento della volumetria, non può essere fatta astratta ed indebita applicazione della stima a valori agricoli; il radicale mutamento del quadro normativo indotto dalle sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011, impone, infatti, un'indagine alla ricerca del reale valore venale dell'area in ipotesi di edificabilità esclusa ma in presenza di eventuali opportunità di utilizzazione di servizio.

Estratto: «Ritiene il Collegio, in accordo con la relazione ex art. 380 bis c.p.c., che il ricorso vada accolto, avendo la Corte di merito, mossa dalla corretta riconduzione a natura edificatoria dell'area e rettamente rilevato che la volumetria era stata in concreto esaurita dalla proprietà cui l'area di mq. 1.144 accedeva, fatto astratta ed indebita applicazione della stima a valori agricoli, dimostrando di essere ignara - stante la data di assunzione in decisione - della sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale, comunque anteriore al deposito della sentenza, e pervenendo quindi ad una stima affatto astratta e parametrata secondo indici inutilizzabili (quelli agricoli) e comunque non attenti alla ricerca del reale valore venale dell'area. È invero ferma la giurisprudenza di questa Corte che individua la natura edificabile nella destinazione delle aree ad edilizia residenziale, industriale e commerciale fruibile da soggetti privati (Cass. 13252/2013 - 15090/2012 - 19938/2011 - 12862/2010). È però corretto che la concreta edificabilità sia esclusa dall'assorbimento pregresso di alcuna volumetria, alla stregua delle NTA richiamate dal Comune in controricorso. Nondimeno è difettata alcuna indagine - oggi imposta dal radicale mutamento del quadro normativo indotto dalle sentenza della Corte Costituzionale - sul valore venale dell'area in ipotesi di edificabilità esclusa ma in presenza di eventuali opportunità di utilizzazione di servizio. Non vi è infatti in sentenza alcun cenno a quelle specificità del fondo ed a quelle diverse e peculiari utilizzazioni non edificatorie alle quali questa Corte ha dedicato non poche, recenti, pronunzie dopo la ridetta sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale (Cass. 11276 del 2012, 25718, 21386, 19938 del 2011). Del resto, la stessa ipotesi, predicata dai ricorrenti in questa sede e proposta innanzi alla Corte di merito, dei parcheggi "a raso" avrebbe dovuta essere dal giudice del merito verificata e dovrà essere esaminata, alla luce dei principi posti dalla appena richiamata giurisprudenza, in sede di rinvio, dopo la cassazione della sentenza. In quella sede, soltanto, potranno quindi avere ingresso i rilievi che il Comune pone in controricorso ed in memoria e che vorrebbero contraddire - alla luce delle NTA qui certamente non esaminabili - le asserite opportunità realizzative non edificatorie.»

OPERE ED INTERVENTI --> ALTEZZE E VOLUMI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5253 del 31/10/2013 - Relatore: Antonio Amicuzzi -
Presidente: Carmine Volpe

Sintesi: Le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in tema di altezza e di volumetria degli edifici sono dirette a tutelare, in una visione organica e globale della zona, quegli specifici valori urbanistico - edilizi (aria, luce, vista) sui quali incidono tutti i volumi che,

sporgendo al di sopra della linea naturale del terreno, modificano in modo permanente la conformazione del suolo e dell'ambiente.

Estratto: «3.- Con il secondo motivo di appello principale è stato dedotto che l'assunto contenuto in sentenza, che la concessione edilizia di cui trattasi era illegittima nella parte in cui ha assentito la edificazione fuori terra, sarebbe indivisibile perché il deposito di cui trattasi era interamente al di sotto della linea di terra, definita dalla quota del piano stradale o di sistemazione esterna, ex art. 24, sub 10) "Altezza", del Regolamento Edilizio del Comune di C..Lo stesso Giudice di primo grado ha riconosciuto che il corpo di fabbrica si estendeva alquanto nel sottosuolo e che la più vicina strada carrabile era effettivamente ad una quota superiore rispetto al livello di calpestio del terreno circostante il fabbricato, ciononostante ha ritenuto che la concessione non poteva essere interpretata nel senso di assentire un manufatto suscettibile di estendersi fenomenicamente fuori terra dal momento che era usata la parola "interrato" senza puntualizzazioni ulteriori. La concessione avrebbe dovuto invece essere interpretata nel senso che assentiva un manufatto suscettibile di estendersi fenomenicamente fuori terra, non potendo la espressione "interrato" che intendersi riferita alla linea di terra definita, in base a detto punto del Regolamento Edilizio comunale, dal piano stradale o di sistemazione esterna. In tal senso, secondo gli appellanti, deponevano anche la nota dell'Ufficio tecnico comunale (U.T.C.) n. 74/95 del 29.7.1997 ed il parere della Commissione edilizia, pure in base ai quali detta concessione avrebbe dovuto essere interpretata. Sarebbe confusa ed incomprensibile la affermazione del primo Giudice che detta nota afferiva unicamente alla volumetria ed alla altezza dei manufatti destinati a fungere da parcheggio. 3.1.- La Sezione ritiene opportuno preliminarmente puntualizzare che il Giudice di primo grado ha rilevato in proposito che si evinceva dai rilievi fotografici depositati in giudizio che la costruzione in questione si ergeva fenomenicamente fuori terra per circa due metri e che non poteva aderire alla tesi dei controinteressati, che essa era da considerarsi giuridicamente interrata, pena una alterazione dei parametri logici, concettuali ed espressivi riferiti al titolo di assenso edilizio, in cui non erano contenute puntualizzazioni ulteriori rispetto all'espressione "interrato" che potessero lasciare intendere una concessione edilizia suscettibile di estendersi fuori terra; ciò considerato che le indicazioni contenute in una pure impugnata nota dell'U.T.C. (apparentemente idonee a prevedere la possibilità di edificare impegnando anche i volumi intercorsi tra il livello del terreno ed una strada comunale) non erano ripetute nella concessione edilizia e che, essendo relative a manufatti da destinare a parcheggio, avrebbero dovuto coincidere con il livello del terreno preesistente alla realizzazione del deposito sotterraneo. 3.2.- Tanto premesso osserva il Collegio che dette considerazioni sono pienamente condivisibili e non sono censurabili in base alle argomentazioni al riguardo svolte con il motivo di appello in esame. Le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in tema di altezza e di volumetria degli edifici sono dirette a tutelare, in una visione organica e globale della zona, quegli specifici valori urbanistico - edilizi (aria, luce, vista) sui quali incidono tutti i volumi che, sporgendo al di sopra della linea naturale del terreno, modificano in modo permanente la conformazione del suolo e dell'ambiente, per cui va esclusa la computabilità dei volumi sottostanti al naturale piano di campagna, tranne per quei manufatti che vengono a trovarsi fuori terra a seguito di uno sbancamento del terreno. I limiti alle altezze degli edifici devono essere ancorati a dati certi e oggettivi ricavabili dalla situazione dei luoghi anteriore (Consiglio di Stato, sez. IV, 17 settembre 2012, n. 4923) e, in linea generale, il computo della misura entro la quale è consentita l'edificazione, va effettuato prendendo come parametro l'originario piano di

campagna, cioè il livello naturale del terreno di sedime e non la quota del terreno sistemato, salvo normative regolamentari espresse (Consiglio Stato, sez. IV, 24 aprile 2009, n. 2579). Aggiungasi che, in assenza di specifiche prescrizioni delle norme urbanistiche sui criteri di calcolo dell'altezza degli edifici, quest'ultima, in caso di costruzione che insista su un'area in pendenza, va misurata rispetto al piano di campagna con riguardo a tutti i lati della costruzione stessa, in modo che il valore fissato dalle norme sia rispettato in ogni punto del fabbricato (Consiglio Stato, sez. V, 14 gennaio 1991, n. 44). Nel caso di specie l'art. 24 del Regolamento edilizio del Comune di Cicciano, al punto 10, con riguardo alla altezza delle pareti esterne, stabiliva che essa è "...la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura..." Al fine di consentire una interpretazione di dette generiche indicazioni (alla cui funzione si rapporta l'esigenza di regolamentare l'altezza degli edifici) in linea con i consolidati principi prima riportati, deve ritenersi che la citata disposizione identificasse la linea di terra con il piano stradale solo con riguardo agli edifici che prospettavano direttamente sulla strada. Invece, con riguardo agli immobili che, come nel caso di specie, erano arretrati rispetto alla via pubblica (e per i quali il parametro dell'altezza ha non solo detta funzione, ma anche quella di regolare i rapporti di vicinato in modo da garantire anche le esigenze di sicurezza e di igiene), detto art. 24, punto 10, del R.E. citato individuava la linea di terra nel piano di sistemazione esterna dell'edificio, da intendersi come quello originario e non quello artificialmente creato dal proprietario. Costituisce infatti indiscutibile principio logico giuridico che le disposizioni delle norme regolamentari in materia urbanistica debbono essere interpretate nel senso più logico, evitando interpretazioni atte a snaturare l'interesse pubblico che sottendono. Una interpretazione della citata disposizione diversa da quella sopra prospettata porterebbe inevitabilmente, in caso di costruzioni da realizzare in terreni scoscesi e distanti dal piano stradale, a conseguenze inaccettabili sul piano dell'ordinato sviluppo delle zone urbane perché depositi definiti "interrati", come quello per il quale è stata richiesta la impugnata concessione edilizia, verrebbero a sporgere anche per rilevante altezza da terra, con elusione delle disposizioni che ne regolano la realizzazione. Quanto alla dedotta circostanza che anche la nota dell'U.T.C. n. 74/95 del 29.7.1997 ed il parere della Commissione edilizia deponevano nel senso affermato nell'atto di appello, osserva la Sezione, a prescindere dal fatto che con il ricorso introduttivo del giudizio erano stati impugnati anche gli atti presupposti alla concessione edilizia, questa costituiva l'atto conclusivo del procedimento. Il parere della C.E. non ha natura provvedimento, come pure le note degli uffici tecnici pregresse alla concessione edilizia non hanno natura endoprocedimentale, sicché, non avendo effetti sulla determinazione conclusiva del procedimento, di spettanza dell'Autorità adita, e non essendo immediatamente lesivi della sfera giuridica del richiedente, seguono la sorte del provvedimento conclusivo. 3.3.- Le censure in esame non possono essere quindi oggetto di positiva valutazione.»

TAR PIEMONTE, SEZIONE I n.987 del 10/04/2009 - Relatore: Alfonso Graziano - Presidente: Paolo Giovanni Nicolò Lotti

Sintesi: Il D.M. 1444/1968 prevale su disposizioni difformi che siano contenute nei regolamenti locali.

Estratto: «3. Può approdarsi allo scrutinio del terzo mezzo di gravame, potendosi assorbire il secondo, con cui si lamenta un profilo di censura che nell'economia delle spese illegittimità

sostanziali che affliggono il permesso di costruire impugnato, si profila del tutto secondario. Orbene, al terzo motivo in esame è affidata la deduzione della violazione dell'art. 32, lett. d) del D.L. n. 269/2003, rubricata anche come difetto di presupposti, articolato sull'assunto secondo il quale era di ostacolo al rilascio del permesso in sanatoria non solo il vincolo illustrato, ma anche l'assenza di conformità urbanistica dell'opera sia con i "limiti inderogabili (...) di distanze fra i fabbricati" definiti dall'art. 9, D.M. 2.4.1968, sia con la disciplina delle distanze recata dalla normativa urbanistica locale. Il fabbricato dei controinteressati sarebbe posto a meno di tre metri da quello di proprietà dei ricorrenti, violando la predetta norma di fonte primaria, le disposizioni regolamentari locali e lo steso art. 873 c.c. La doglianza è incontrovertibilmente fondata in fatto e in diritto e va quindi accolta. Invero, in punto di fatto, il Collegio pone in luce che è assistita da elementi di prova certa la circostanza allegata da parte ricorrente, che, cioè, il fabbricato frutto dell'abuso edilizio perpetrato dai controinteressati è posto a distanza inferiore a quella stabilita dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 invocato. Invero, è agli atti (doc. 20 ricorr.) la Relazione di consulenza tecnica redatta dal Consulente della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Alessandria, Arch. Marina Bonaudo e in quell'Ufficio giudiziario depositata il 23.12.2004 nell'ambito del procedimento penale iscritto a carico dei controinteressati per gli abusi per cui è causa. Ebbene, in detta Relazione il Consulente del P.M. assume che "ha altresì verificato che lo stesso (il fabbricato dei controinteressati, oggetto di analisi, n. d. Est.) è stato realizzato ad una distanza dal fronte finestrato del fabbricato di proprietà Lasagna Valerio di mt. 2,50" (Relazione del 23.12.2004 cit. pag. 6, ad finem). Riscontro fotografico della circostanza rilevata dal consulente è offerta al Collegio dai rilievi fotografici prodotti dai ricorrenti (docc. 16-18), i quali effettivamente raffigurano i due edifici molto vicini, con almeno una delle due pareti munite di finestre. È quindi violato l'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, cui rinvia l'art. 41-quinquies della L. n. 1150/1942) il quale impone una distanza minima tra pareti finestrate non inferiore a mt. 10. Orbene, come la Sezione ha già recentemente affermato, è cogente il disposto di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 che ha natura di fonte inderogabile anche da parte dei regolamenti locali e prevale anche su eventuali difformi disposizioni regolamentari locali (T.A.R. Piemonte, Sez. I, 10.10.2008, n. 2565) essendo dettata dall'esigenza di tutelare interessi pubblici superindividuali. Ne consegue che la necessità del rispetto degli standard in materia di distanze, contemplati dalla predetta norma di fonte primaria, è elevata a precetto inderogabile dalla seconda parte dell'art. 32, comma 27, lett. d) del D.L. n. 269/2003, là dove viene sancita la non sanabilità delle opere abusive "non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici". È di palmare evidenza e di cristallina chiarezza a parere della Sezione, che il riferimento contenuto nella norma appena riportata alle "norme urbanistiche" va sicuramente esteso alla disposizione di cui all'art. 9 del D.M. cit. che impone il rispetto della distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate, all'uopo bastando, come pure ha rilevato il Tribunale con la ricordata recente sentenza, che sia finestrata una sola delle due pareti, indifferentemente del ricorrente o del controinteressato e che per pareti finestrate "devono intendersi, non soltanto le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce) (3), essendo sufficiente che sia finestrata anche una sola delle due pareti" (T.A.R. Piemonte, Sez. I, 10.10.2008, n. 2565). Sul punto va pertanto disatteso l'argomento spiegato dalla difesa del Comune, secondo il quale non è luogo ad invocarsi – come ha fatto parte ricorrente – l'art. 873 c.c. poiché il titolo edilizio è stato more solito rilasciato con salvezza dei diritti dei terzi, derivandone che i ricorrenti dovrebbero

domandare la tutela delle loro posizioni di dritto al Giudice ordinario. La fragilità di tale assunto non richiede alla Sezione particolari sforzi ermeneutici, bastando solo ricordare che sono le norme di legge di matrice pubblicistica – fin troppo note – a condizionare il rilascio dei titoli edilizi al rispetto di determinate distanze minime tra fabbricati. Una di queste è il combinato disposto dell'art. 32, comma 27, lett. d) del D.L. n. 269/2003 e dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.»

OPERE ED INTERVENTI --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.2453 del 25/05/2017 - Relatore: Luca Lamberti -
Presidente: Antonino Anastasi

Sintesi: L'altezza massima prevista dal P.R.G. costituisce un vincolo generale che conforma la successiva attività amministrativa di rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi, non una generica licenza ai privati di costruire liberamente sino all'altezza suddetta.

Estratto: «L'altezza massima prevista dal P.R.G. costituisce un vincolo generale che conforma la successiva attività amministrativa di rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi, non una generica licenza ai privati di costruire liberamente sino all'altezza di mt. 11; in disparte, poi, ogni questione in punto di volumetria, la sopraelevazione del preesistente fabbricato (dato oggettivo ed incontestato) determina una significativa estensione spaziale, in particolare altimetrica, della relativa sagoma e, pertanto, impone ex ipso l'ascrizione dell'intervento autorizzato con la concessione edilizia n. 91 del 23 agosto 1990 nella categoria giuridica della nuova costruzione, con conseguente violazione della disciplina urbanistica e delle distanze legali; la realizzazione di due uffici al piano terra mediante parziale chiusura del portico, autorizzata con la concessione in variante n. 338 del 9 gennaio 1992, determina, come insegna consolidata giurisprudenza (da ultimo Cons. Stato, Sez. V, 5 maggio 2016, n. 1822; Sez. IV, 19 gennaio 2016, n. 161; 30 settembre 2013, n. 4851), la creazione di nuova volumetria (pari a mc 90,09), comunque superiore rispetto a quella per così dire "recuperata" mediante l'esclusione (di cui è, quindi, superfluo scrutinare la correttezza) dal computo volumetrico del vano scale (pari a mc 72,55): dunque, configura anch'essa, pure in virtù del conseguente mutamento della sagoma del fabbricato, nuova costruzione, che risulta in violazione della disciplina urbanistica e delle distanze legali; non hanno, in proposito, rilievo i successivi condoni edilizi rilasciati ex lege 23 dicembre 1994, n. 724 in data 29 ottobre 1999, sia perché presupponenti ex lege proprio un incremento abusivo della volumetria del fabbricato, sia, comunque, perché riferiti singulatim a specifici interventi costruttivi in sé e per sé considerati e non all'unitario edificio nel suo insieme (del resto, la stessa relazione del Comune – Area Assetto Territorio del 2 maggio 2011, depositata nel giudizio di primo grado in data 10 maggio 2011, precisa che "tali pratiche di condono" non hanno previsto la sanatoria dell'intero edificio), sia, infine, perché strutturalmente non idonei a sanare il profilo della violazione delle distanze; le norme del N.T.A. del P.R.G. non possono derogare alle distanze legali stabilite imperativamente dall'art. 9 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (emanato in esecuzione dell'art. 41-quinquies della l. 17 agosto 1942, n. 1150, a sua volta introdotto dall'art. 17 della l. 6 agosto 1967, n. 765) per i casi di nuova costruzione in zone "B" di completamento.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.15625 del 18/09/2012 - Relatore: Milena Falaschi
- Presidente: Roberto Michele Triola

Sintesi: Le norme che disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, a differenza di quelle che invece impongono l'altezza dei fabbricati in rapporto alla distanza intercorrente tra gli stessi, tutelano, oltre che l'interesse pubblico di ordine igienico ed estetico, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini, per cui comportano, in caso di loro violazione, il solo risarcimento dei danni.

Estratto: «Passando all'esame del ricorso incidentale - con il quale viene denunciata, con il primo mezzo, la violazione e falsa applicazione degli artt. 871 e 873 c.c., per avere ritenuto la corte di merito la non applicabilità della tutela ripristinatoria nell'ipotesi di edificazione avvenuta sulla base di titolo concessorio totalmente illegittimo, con il secondo mezzo, il vizio di motivazione in ordine alla medesima circostanza - si osserva che del tutto priva di pregio si appalesa la lamentata violazione o falsa applicazione di norme di diritto in relazione alla domanda di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, dal momento che il giudice di appello, lungi dall'incorrere nei vizi denunciati, si è occupato diffusamente di detta istanza sotto tutti i profili prospettati dagli originari attori, odierni ricorrenti incidentali. La Corte di merito, infatti, una volta accertato il rispetto, da parte del D.B., delle distanze prescritte dalla normativa urbanistica, ha correttamente escluso che la pretesa ripristinatoria potesse trovare fondamento nella inosservanza delle minori norme edilizie che "vietano al proprietario confinante di utilizzare ulteriormente la propria area a fini edificatori" e ciò in base a rilievo, giuridicamente ineccepibile, che le norme di cui all'art. 872 c.c., comma 2, in tema di distanze fra costruzioni, nonché quelle integrative del codice civile in subiecta materia sono le uniche che consentano la richiesta - oltre al risarcimento del danno - anche della riduzione in pristino. In proposito è appena il caso di segnalare che sono da ritenere integrative delle norme del codice civile solo le disposizioni relative alla determinazione della distanza fra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolino con qualsiasi criterio o modalità (quali la previsione di spazi liberi o il rapporto tra altezza e distanza tra edifici), la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni: in tal caso le distanze legali sono calcolate con riferimento all'altezza dei fabbricati. Le norme che invece disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, a differenza di quelle che invece impongono l'altezza dei fabbricati in rapporto alla distanza intercorrente tra gli stessi, tutelano, oltre che l'interesse pubblico di ordine igienico ed estetico, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini, per cui comportano, in caso di loro violazione, il solo risarcimento dei danni. Pertanto, nell'ambito delle norme dei regolamenti locali edilizi, hanno carattere integrativo delle disposizioni dettate nelle materie disciplinate dall'art. 873 c.c. e segg., quelle dirette a completare, rafforzare, armonizzare con il pubblico interesse di un ordinato assetto urbanistico la disciplina dei rapporti intersoggettivi di vicinato. Non rivestono invece tale carattere le norme che hanno come scopo principale la tutela di interessi generali urbanistici, quali la limitazione del volume, dell'altezza e della densità degli edifici, le esigenze dell'igiene, della viabilità, la conservazione dell'ambiente ed altro. La incontrastata validità di questo principio, espressamente sancito dall'art. 872 c.c., comma 2, e ripetutamente affermato da questa corte (v. ex multis, Cass. SS.UU. 22 maggio 1998 n. 5143; Cass. 28 luglio 2005 n. 15886), rende vane ed inconferenti le considerazioni del ricorso basate sul carattere abusivo della costruzione, sull'insediamento della stessa in zona non consentita, sulla disomogeneità della sua destinazione rispetto a quella di ristoro

legittimamente impressa al fabbricato dei ricorrenti incidentali, sulla sua genericamente asserita rumorosità e non conformità alle prescrizioni antincendio e sulla sua insuscettibilità di condono edilizio, trattandosi con ogni evidenza di circostanze che, pur legittimando provvedimenti demolitori o ablativi da parte della pubblica amministrazione e pur essendo astrattamente idonee a dar fondamento ad una pretesa risarcitoria del privato nei confronti dell'autore delle violazioni, non afferiscono in alcun modo alle norme di cui all'art. 873 c.c. e segg., e a quelle da esse richiamate, le sole la cui inosservanza, come si è detto, può dar luogo nei rapporti interprivati ad una richiesta di riduzione in pristino.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3942 del 05/07/2012 - Relatore: Nicola Durante -
Presidente: Pier Giorgio Trovato

Sintesi: L'altezza di un locale destinato ad abitazione o a frequentazione da parte di persone assume rilevanza nel giudizio di insalubrità dell'ambiente, laddove incida negativamente sulle condizioni igieniche e sul ricambio d'aria, sì da ripercuotersi sul benessere di chi vi abita o dei fruitori.

Estratto: «3.2- Va, quindi, verificato, seguendo il percorso logico del TAR, prescindendo dalla pur fondata censura di integrazione motivazionale operata in sentenza, se la compatibilità dell'opera sotto il profilo edilizio, eventualmente contrasti con le norme in materia di igiene, atteso che il rilascio del certificato di abitabilità conseguente all'accoglimento del condono ai sensi dell'art. 35 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 se può avvenire in deroga a norme regolamentari, non può prescindere dalla verifica delle condizioni di salubrità dell'immobile, richieste da fonti normative di rango primario. Come si è detto, in base agli artt. 220 e 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche, l'abitabilità viene rilasciata, previa ispezione dei luoghi, se la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto assentito, se i muri siano convenientemente prosciugati e non sussistano altre cause di insalubrità. Fermo che la conformità urbanistico – edilizia della struttura in questione è implicita nella concessione in sanatoria, la verifica deve riguardare esclusivamente le eventuali cause di insalubrità. Tali cause, secondo il TAR, sarebbero implicite nella rilevata insufficienza dell'altezza del soppalco, alla stregua di presunzione assoluta di insalubrità. Siffatto sillogismo non appare convincente. Invero, l'altezza di un locale destinato ad abitazione o a frequentazione da parte di persone, assume rilevanza nel giudizio di insalubrità dell'ambiente, laddove incida negativamente sulle condizioni igieniche e sul ricambio d'aria, sì da ripercuotersi sul benessere di chi vi abita o dei fruitori. Il locale di cui trattasi ha l'altezza di mt. 4,47 ed il soppalco che si sviluppa lungo il lato maggiore, oltre ad essere aperto, essendo delimitato da una balconata ed essere finestrato sul lato opposto, ha una modesta profondità, sicché il vano sottostante è solo parzialmente coperto dal soppalco. La struttura per come realizzata, anche a persona inesperta, non appare compromettere il ricambio d'aria né del soppalco, né del locale sottostante. Conforta tale impressione, la relazione peritale arricchita dalle planimetrie dei luoghi, dalla quale risulta effettivamente che il soppalco è struttura aperta che si sviluppa su un lato di uno dei locali terranei ed è finestrata sul lato opposto che affaccia nel cortile. Nella relazione peritale, si attesta che per il numero, la dimensione e le geometrie delle aperture, tra loro in opposizione, è soddisfatto pienamente il numero di ricambi aria/ora che normativamente compreso tra 20/30 ricambi/ora, risulta nel caso di 26,04 e che l'installazione nei locali di elettroventole meccaniche consente al soppalco e al vano sottostante di usufruire oltre che

di areazione naturale sufficiente, anche di aereazione meccanica, sicché il ricambio d'aria è sicuramente assicurato. Non sussiste, quindi, problema sul ricambio d'aria.»

TAR MARCHE n.83 del 03/03/2009 - Relatore: Giuseppe Daniele - Presidente: Vincenzo Sammarco

Sintesi: La determinazione dell'altezza massima degli edifici non rientra nella discrezionalità comunale ma spetta anche alla Provincia, poiché limiti sulle altezze sono posti da quei piani sovraordinati (e dalle normative vigenti) rispetto ai quali la Provincia deve accertare la conformità degli strumenti urbanistici.

Estratto: «7.2.- Le contrarie argomentazioni addotte dalla società ricorrente non meritano di essere condivise. Non ha pregio, anzitutto, la tesi secondo cui le contestazioni della Provincia sono del tutto marginali e di trascurabile dettaglio, tali da rendere arbitrario ed illogico lo stralcio dell'area "Ceccotti"; non potendo ritenersi meritevole di approvazione uno strumento urbanistico generale nel quale sussistano incertezze circa aspetti (come la volumetria realizzabile, e le altezze) che non sono affatto marginali – come asserisce il ricorso – ma qualificanti della regolamentazione di una determinata porzione del territorio comunale. 7.2.1.- Il ricorso sostiene, poi, che i rilievi provinciali in merito a volumetria ed altezze non hanno ragione di essere, atteso che, una volta definita la volumetria massima realizzabile, un eventuale aumento di altezza comporterà necessariamente una diminuzione della superficie; dunque se in concreto il privato sceglierà la massima altezza, allora dovrà ridurre la SUL per restare nella cubatura massima ammissibile, e viceversa. Neanche tali argomentazioni meritano di essere condivise, non essendo ammissibile, ad avviso del Collegio, che sussista incertezza (o discrezionalità del privato) su aspetti qualificanti dell'assetto urbanistico della zona. 7.2.2.- Aggiungasi, per completezza, con non può neanche sostenersi che la determinazione dell'altezza massima degli edifici rientri nella discrezionalità comunale. Infatti tale determinazione spetta anche alla Provincia, poiché limiti sulle altezze sono posti sia dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 che dal P.P.A.R., nonché dalla normativa antisismica, cioè proprio da quei piani sovraordinati (e dalle normative vigenti) rispetto ai quali la Provincia deve accertare la conformità degli strumenti urbanistici. Sicché l'Amministrazione provinciale non ha esercitato alcuna indebita ingerenza nel merito delle scelte comunali, essendosi limitata – come suo preciso potere – ad accertare il rispetto dei limiti e dei rapporti di cui agli artt. 18, 19 e 21 della L.R. n. 34 del 1992, in relazione al dimensionamento della volumetria ed alla determinazione delle altezze.»

OPERE ED INTERVENTI --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.530 del 07/02/2017 - Relatore: Luca Lamberti - Presidente: Antonino Anastasi

Sintesi: Il criterio della misurazione dell'altezza di un edificio dal piano stradale è il criterio tendenzialmente preminente, mentre il criterio della misurazione dalla sistemazione esterna appare utilizzabile in alternativa, quando cioè il primo non è utilizzabile per ragioni varie, riconducibili, o alla probabilità di dar luogo a contestazioni ovvero per essere penalizzante a causa di un profilo altimetrico della strada significativamente irregolare.

l'una all'altra, sono chiaramente correlate e si iscrivono in un unico disegno, va scartata la tesi "estremista" secondo cui nessun incremento volumetrico spetterebbe nell'assenza - conseguente alla demolizione in forza della prima d.i.a. - di un volume fisico riscontrabile al momento della presentazione della seconda d.i.a.18. Si deve invece convenire che nulla autorizza a ritenere la locuzione "volume esistente" - ripetutamente utilizzata nel testo legislativo - riferibile alla volumetria di piano, cioè alla volumetria massima realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico. 19. Una interpretazione siffatta sarebbe non solo in contrasto col tenore letterale della norma, e dunque col criterio cardine di ogni operazione ermeneutica, ma anche con la ratio della normativa in esame. La legge regionale non intende, infatti, sovrapporsi d'autorità al pianificatore comunale attribuendo indiscriminatamente volumetrie ulteriori rispetto a quelle previste dagli strumenti urbanistici locali. Intende piuttosto, per un periodo circoscritto (diciotto mesi a partire dal 16 ottobre 2009: cfr. art. 3, comma 9), promuovere interventi conformi alle proprie finalità generali, autorizzando una tantum la sostituzione di vecchi edifici con nuovi organismi edilizi passibili di incrementi volumetrici rapportati non alla volumetria teorica, ma alla volumetria effettivamente in situ.»

OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> RISPETTO DISTANZE E ALTEZZE

TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.1244 del 19/12/2011 - Relatore: Marco Lensi - Presidente: Francesco Scano

Sintesi: L'art. 5 della L.R. Sardegna 4/2009 è di stretta interpretazione, per cui la nozione di «indice massimo di edificabilità» deve essere intesa esclusivamente quale rapporto tra il metro quadrato del terreno interessato dall'intervento e la quantità di volume o di superficie di edificio che può essere su di esso realizzato, con conseguente esclusione della possibilità di concedere, in forza di tale norma, la deroga alle distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti e all'altezza massima consentita dell'edificio.

Sintesi: Le disposizioni dell'art. 2 L.R. Sardegna 4/2009, che consentono la possibilità di derogare alla distanza tra pareti e all'altezza per gli interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente non sono suscettibili di estensione in via analogica a fattispecie diverse, quali quelle di demolizione e ricostruzione contemplate dall'art. 5 della medesima L.R..

Estratto: «il collegio ritiene di dovere confermare i rilievi già espressi in sede cautelare in ordine alla fondatezza delle censure di violazione della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate e di violazione dell'altezza massima consentita dell'edificio in questione. In primo luogo, premesso che l'articolo 5 della legge regionale n. 4/2009 (ipotesi di demolizione e ricostruzione) consente esclusivamente il superamento degli indici massimi di edificabilità, non può essere condiviso l'assunto espresso dalle controparti, secondo cui il rapporto metro cubo/metro quadro (rapporto tra area disponibile e volume edificabile sull'area medesima) identificerebbe solamente l'"indice di fabbricabilità", mentre il concetto di "indici di edificabilità" comprenderebbe anche i limiti in ordine alle distanze e all'altezza dell'edificio, come altresì evidenziato e chiarito nella circolare regionale contenente indirizzi applicativi

sulla legge regionale 23 ottobre 2009 n. 4, allegata alla deliberazione di giunta regionale numero 9/15 del 2 marzo 2010. Pur preso atto del contenuto della predetta circolare regionale, ritiene il collegio che la disposizione contenuta nel citato articolo 5 debba essere di stretta interpretazione, per cui la nozione di "indice massimo di edificabilità" deve essere intesa esclusivamente quale rapporto tra il metro quadrato del terreno interessato dall'intervento e la quantità di volume o di superficie di edificio che può essere su di esso realizzato, con conseguente esclusione della possibilità di concedere, in forza di tale norma, la deroga alle distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti e all'altezza massima consentita dell'edificio. Si osserva infatti che laddove la norma regionale ha inteso concedere la possibilità di derogare anche alle distanze tra pareti e all'altezza dell'edificio, lo ha detto chiaramente ed espressamente, come appunto nel caso della diversa fattispecie di cui all'articolo 2 della medesima legge regionale (adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente), allorché, al primo comma, si prevede la possibilità del superamento degli indici di edificabilità e al sesto comma si prevede la possibilità della deroga alla distanza tra pareti e all'altezza. Ritenuto che le disposizioni di quest'ultima norma (art. 2 L.R. 4/09) non siano suscettibili di estensione in via analogica a fattispecie diverse, non può che ritenersi la fondatezza delle censure in proposito mosse dal ricorrente sia con l'atto introduttivo del gravame che con i motivi aggiunti, posto che la deroga delle distanze è stata accordata, nel caso di specie, in applicazione del citato articolo 5 della L.R. n. 4/09. Deve comunque rilevarsi che, anche a prescindere dall'accertamento dell'effettiva sussistenza, relativamente alla fattispecie in questione, delle condizioni previste dall'articolo 5 del D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U (richiamato dall'articolo 5.3 del P.R.G. di Oristano), deve comunque rilevarsi che, in tal caso, la deroga avrebbe dovuto essere concessa dal Consiglio Comunale (cfr. TAR Sardegna n. 648 del 12 aprile 2007), adempimento che, nel caso di specie, non risulta essere avvenuto, posto che la deroga sulla distanza tra pareti finestrate è stata rilasciata dal Dirigente del V settore, con conseguente illegittimità - sotto tale profilo della competenza - della concessa deroga alle distanze.»

PATOLOGIA --> RISARCIMENTO DEL DANNO --> DANNO --> DA VIOLAZIONE NORME URBANISTICHE --> ALTEZZE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.7333 del 14/03/2019 - Relatore: Giuseppe Fortunato - Presidente: Lorenzo Orilia

Sintesi: Il divieto di sopraelevare in centro storico stabilito da una n.t.a. al p.r.g. è suscettibile di determinare l'illegittimità della costruzione sotto il profilo urbanistico ma, ove disatteso, non autorizza la riduzione in pristino, poiché, ai sensi dell'art. 872 c.c., comma 2, la violazione delle norme di edilizia e di ornato pubblico autorizzano esclusivamente l'esercizio dell'azione di risarcimento del danno.

Estratto: «1. Con l'unico motivo di ricorso si denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 lamentando che il giudice distrettuale non abbia considerato che la scrittura del 21.10.2002, consentendo la sopraelevazione di immobili ubicati nel centro storico, doveva ritenersi nulla per contrasto con le norme tecniche di attuazione del piano regolatore di (OMISSIS) e delle prescrizioni inderogabili del D.M. n. 1444 del 1968, che imponevano il rispetto delle distanze e delle altezze preesistenti e che avevano valenza integrativa dell'art. 873 c.c.. Il motivo, nei termini

in cui è formulato, non merita accoglimento. Le norme tecniche di attuazione del piano regolatore comunale imponevano, per la zona ove sono ubicati gli immobili, il divieto di costruzione oltre l'altezza già esistente (cfr. norme tecniche pag. 64) conformemente alle previsioni di cui al D.M. n. 1444 del 1968, recepite dallo strumento urbanistico locale. A parere della ricorrente, la scrittura del 21.10.2002, consentendo la sopraelevazione, avrebbe quindi disatteso previsioni munite di valenza integrativa del disposto dell'art. 873 c.c.. Deve in contrario osservarsi che l'imposizione - contenuta nella norma locale - di un'altezza massima della costruzione (da cui conseguiva il divieto di sopraelevare) non poteva integrare le previsioni dell'art. 873 c.c. e non consentiva di disporre la demolizione, non imponendo una distanza minima in rapporto all'altezza dei fabbricati interessati. Secondo l'insegnamento di questa Corte, detta valenza integrativa della norme codicistica può riconoscersi solo alle disposizioni degli strumenti urbanistici che disciplinino la distanza come spazio che deve intercorrere tra le costruzioni, come distacco dal confine o in rapporto con l'altezza dei manufatti, perché solo queste ultime tendono a disciplinare i rapporti di vicinato e ad assicurare in modo equo l'utilizzazione edilizia dei suoli privati, consentendo al privato di ottenere, in caso di loro violazione, la riduzione in pristino (Cass. 1073/2009; Cass. 7384/2001; Cass. 12918/1991). Per contro, i piani regolatori che contengano meri divieti di edificazione (quale quello di sopraelevazione) sono dettate esclusivamente per interessi pubblici, allo scopo di conservare la destinazione urbanistica di una determinata parte del territorio, e non concorrono a definire, in ambito locale, la disciplina delle distanze (Cass. 2757/2001; Cass. 4343/1999). La scrittura con cui le parti si erano concesse la facoltà di sopraelevare entro il limite massimo di un metro non contemplava quindi - alcuna inammissibile deroga all'art. 873 c.c. e alle relative disposizioni integrative locali, non potendo, per tali aspetti, ritenersi nulla per contrasto con una norma imperativa. Il divieto di sopraelevare in centro storico era suscettibile di determinare l'illegittimità della costruzione sotto il profilo urbanistico ma, ove disatteso, non autorizzava la riduzione in pristino chiesta dalla ricorrente, poiché, ai sensi dell'art. 872 c.c., comma 2, la violazione delle norme di edilizia e di ornato pubblico autorizzano esclusivamente l'esercizio dell'azione di risarcimento del danno (Cass. 8532/2018; Cass. 5169/1985).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.15625 del 18/09/2012 - Relatore: Milena Falaschi - Presidente: Roberto Michele Triola

Sintesi: La violazione delle norme edilizie concernenti l'altezza delle costruzioni, la quale - ai sensi dell'art. 872 c.c., comma 2, - da luogo alla sanzione del risarcimento del danno (diversamente dalla violazione della disciplina delle distanze la quale da luogo anche alla riduzione in pristino), integra un illecito di carattere permanente, sostanziandosi il danno nella privazione dei vantaggi della veduta e dell'areazione derivanti alle costruzioni sui fondi finitimi dal reciproco rispetto dei limiti massimi di altezza stabiliti.

Estratto: «Con il secondo motivo viene denunciata la violazione e falsa applicazione delle disposizioni relative alla natura dell'illecito in materia di distanze legali e conseguente prescrizione. Viene ravvisato erroneo accertamento per non essere stato considerato che l'istantaneità o la permanenza del fatto illecito extracontrattuale dovrebbe essere verificata con riferimento non già al danno dedotto, bensì al rapporto eziologico tra questo ed il comportamento contra ius dell'agente. In altri termini, ad avviso del ricorrente, la protrazione della condotta deve contenere in sé una propria carica lesiva, distinta ed

aggiuntiva rispetto a quella posseduta dalla condotta iniziale. Neppure questo motivo può essere accolto. Occorre premettere che in tema di risarcimento dei danni derivanti da illecito extracontrattuale questa Corte ha avuto modo di affermare che, ai fini della decorrenza del diritto al risarcimento del danno per responsabilità aquiliana occorre distinguere tra fatto illecito istantaneo con effetti permanenti e fatto illecito permanente (cfr già Cass. 11 marzo 1980 n. 1624). La violazione delle norme edilizie concernenti l'altezza delle costruzioni, la quale - ai sensi dell'art. 872 c.c., comma 2, - dà luogo alla sanzione del risarcimento del danno (diversamente dalla violazione della disciplina delle distanze la quale dà luogo anche alla riduzione in pristino), integra un illecito di carattere permanente, sostanziandosi il danno nella privazione dei vantaggi della veduta e dell'areazione derivanti alle costruzioni sui fondi finitimi dal reciproco rispetto dei limiti massimi di altezza stabiliti (in termini, v. Cass. 16 febbraio 1988 n. 1659). In base a detti principi, che il collegio condivide e ribadisce, in caso di illecito permanente in cui il comportamento lesivo non si esaurisce "uno actu", ma perdura nel tempo fino a quando l'immobile viene rimesso in pristino, volontariamente dall'autore della violazione o a lui imposta, il diritto al risarcimento del danno sorge con l'inizio del fatto illecito generatore del danno, rinnovandosi di momento in momento, onde la prescrizione di quel diritto ha inizio da ciascun giorno rispetto al danno già verificatosi. Ne consegue che l'azione risarcitoria può essere fatta valere in ogni istante, con l'effetto che il termine di prescrizione del relativo diritto decorre "de die in diem", a mano a mano che i danni stessi si verificano (cfr Cass. 29 luglio 2011 n. 16777; Cass. 26 febbraio 2009 n. 4679; Cass. 18 settembre 2007 n. 19359). È solo da aggiungere che la cessazione della permanenza dell'illecito consegue anche al decorso del termine ventennale, utile per l'usucapione del diritto reale di mantenere la costruzione con quelle caratteristiche: ipotesi che non viene in discussione nel caso di specie (cfr Cass. 30 gennaio 1990 n. 594). Orbene, come risulta dalla lettura della sentenza impugnata la Corte di appello ha fatto corretta applicazione dei predetti principi laddove ha inteso dire che il periodo di prescrizione in materia di risarcimento del danno è stabilito in cinque anni (v. pag. 9 della decisione) ed ha riconosciuto il carattere di illecito permanente alla violazione de qua (v. pag. 8 della medesima sentenza). Ciò posto risulta evidente che la censura mossa dal ricorrente con il motivo in esame - concernente la asserita prescrizione del diritto al risarcimento del danno - non può essere accolta giacché la edificazione dell'immobile in Cortina d'Ampezzo è stato il frutto di un comportamento illecito permanente dal quale sono derivati danni momento per momento, costituiti dal mantenimento della situazione di edificazione illecita quale fonte di questi danni, per cui l'applicazione alla pretesa di risarcimento di tali danni del termine quinquennale di prescrizione proprio dell'illecito aquiliano comporta che la prescrizione deve ritenersi maturata solo per i danni che dalla condotta di mantenimento suddetta sono di volta in volta originati nel limite dei quinquenni dalla loro verifica. Pertanto, la prescrizione può dirsi maturata per gli eventuali danni originatisi immediatamente all'atto del completamento dell'opera, con il decorso dei cinque anni da detto momento, mentre per i danni via via cagionati successivamente nel tempo per effetto della permanenza dell'immobile edificato, il termine di prescrizione può dirsi maturato - in assenza di atti interruttivi - con il decorso di cinque anni dalla loro verifica di volta in volta.»

PATOLOGIA --> RISARCIMENTO DEL DANNO --> EDIFICABILITÀ --> VOLUMETRIE ASSORBITE DALL'OPERA PUBBLICA

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.973 del 26/02/2015 - Relatore: Giulio Veltri - Presidente: Giorgio Giaccardi

Sintesi: Qualora il meccanismo perequativo insito nel comparto abbia determinato in favore del privato una volumetria sfruttabile nei suoli edificabili del comparto (area di atterraggio), è del tutto erroneo considerare nella stima del valore venale da riconoscere a titolo risarcitorio al privato proprietario, anche la volumetria utilizzabile, ed utilizzata, a fini pubblici, posto che essa è un quid pluris di esclusiva pertinenza dell'amministrazione, interessante un suolo la cui fisiologica volumetria privata riconosciuta in chiave perequativa è stata già sfruttata in altra area. La corretta stima deve, in conclusione, avere ad oggetto un terreno non edificabile se non dall'amministrazione.

Estratto: «Il verificatore, pur avendo correttamente ricostruito il quadro giuridico-fattuale di base, cade in errore quando afferma che “non vi è stato alcun riconoscimento aggiuntivo corrispondente ad un aumento dei diritti edificatori rispetto a quanto riportato nelle tabelle di ripartizione”. In realtà il meccanismo perequativo insito nel comparto ha determinato in favore della CSC una volumetria sfruttabile nei suoli edificabili del comparto, pari alla sommatoria di quella espressa (ed immediatamente sfruttabile in loco) dal suolo destinato ad edilizia privata e di quella parimenti riconosciuta per il suolo destinato a direzionalità pubblica (sfruttabile nell'area di cd atterraggio). È chiaro che poi, quest'ultimo suolo, una volta acquisito dall'amministrazione, è stato sfruttato per l'edificazione pubblica, ma i relativi volumi, già previsti dal Piano, non sono in alcuna correlazione con i volumi privati che la medesima area ha espresso in sede di pianificazione perequativa di comparto e che la ricorrente ha già sfruttato per il tramite di una concessione edilizia maggiorata su altra area di proprietà. Di conseguenza è del tutto erroneo considerare nella stima del valore venale da riconoscere a titolo risarcitorio al privato proprietario, anche la volumetria utilizzabile, ed utilizzata, a fini pubblici, posto che essa è un quid pluris di esclusiva pertinenza dell'amministrazione, interessante un suolo la cui fisiologica volumetria privata riconosciuta in chiave perequativa è stata già sfruttata in altra area. La corretta stima deve, in conclusione, avere ad oggetto un terreno non edificabile se non dall'amministrazione. Non è necessario richiedere integrazioni istruttorie, posto che agli atti del fascicolo processuale sono già presenti, grazie anche ai chiarimenti giunti attraverso la relazione di verifica, tutti gli elementi fattuali sufficienti ad individuare un valore che possa definirsi congruo. In particolare è presente l'offerta di un'indennità di £. 206.164.725 (del. 397 del 3/5/1995), non accettata dagli espropriati per il sol fatto che l'amministrazione aveva preteso di operare decurtazioni (asseritamente giustificate dal concorrente diritto degli altri “compartisti” a quota parte dell'indennità secondo la logica perequativa). Trattasi di una somma che, avuto riguardo al periodo (1998) ed alla chiarita non edificabilità dell'area, appare congrua. Ovviamente la somma, integrando un'obbligazione di valore, essa deve essere rivalutata sino all'attualità con computo degli interessi legali sul capitale annualmente rivalutato, secondo quanto chiarito dalla Corte di Cassazione 1712/95. Così si giunge ad un capitale ammontante, all'attualità, ad €. 201.944,22 (€. 40.034,68 a titolo di rivalutazione ed €. 55.434,34 per interessi).»

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.1257 del 27/08/2013 - Relatore: Roberto Michele Palmieri - Presidente: Sergio Conti

Sintesi: La localizzazione di un metanodotto, con le condotte interrato nel sottosuolo, non sottrae indice di edificabilità e dunque volumetria.

Estratto: «4.1. Quanto alla prima censura, questo TAR ha già chiarito (sent. n. 892/2010) che: “il metanodotto, con le condotte interrato nel sottosuolo non sottrae indice di edificabilità e dunque volumetria ed è compatibile con la destinazione F3 per quanto attiene la possibilità di realizzare alberature e nuove piantumazioni, di installare attrezzature sportive, di allenamento o per lo svago, oppure giochi per i bambini. La limitazione della fascia di rispetto, in ossequio alle norme di sicurezza sul trasporto del gas naturale, riguarda l'impossibilità di realizzare manufatti chiusi, peraltro incompatibili con la destinazione di zona”.»

TAR PUGLIA, SEZIONE I BARI n.72 del 14/01/2011 - Relatore: Paolo Amovilli - Presidente: Pietro Morea

Sintesi: La dichiarazione di pubblica utilità propria dell'approvazione di un Piano di lottizzazione poi non seguita dall'espropriazione o cessione bonaria delle aree, determina quanto alla concreta apprensione della volumetria naturalmente spettante alle aree non oggetto di convenzionamento, un' obbligazione risarcitoria a carico del Comune a beneficio dei relativi proprietari, ingiustamente lesi ex art 2043 c.c. da tal anomala forma ablatoria, costituente fatto illecito.

Sintesi: Sulla base del paradigma normativo di riferimento costituzionale e comunitario, discende l'obbligo per l'Amministrazione di risarcire non soltanto la materiale espropriazione delle aree private preordinata alla realizzazione di opere pubbliche, oltre all'indennizzo per la eventuale reiterazione dei vincoli (c.d. espropriazione di valore), bensì la stessa apprensione della “sola” volumetria spettante, inerendo strettamente anche tale privazione alle prerogative dominicali di cui all'art 832 c.c.

Estratto: «V. Viene all'esame del Collegio la questione dell'obbligo dell'Amministrazione alla corresponsione di un indennizzo, allorché a seguito dell'approvazione di un Piano di lottizzazione, venga ceduta a fini di edilizia residenziale pubblica la quota parte della volumetria spettante ai proprietari dei suoli non interessati da esproprio o cessione bonaria, e non firmatari di alcuna convenzione di lottizzazione. Sul tema, come correttamente riconosciuto da entrambe le parti, la giurisprudenza si è già espressa, avendo il Consiglio di Stato - a conferma della sent. n.4648/2002 di questo T.A.R. - recentemente statuito i seguenti principi di diritto rilevanti per la fattispecie per cui è causa, così qui sintetizzabili:- l'approvazione del piano di lottizzazione determina effetto espropriativo e non conformativo laddove prevede la cessione di una quota parte della volumetria edificabile in favore dell'edilizia residenziale pubblica;- la fattispecie ablatoria - seppur atipica - si perfeziona con il rilascio delle concessioni edilizie in favore delle cooperative incaricate degli interventi in questione, comprensive della volumetria sviluppata dalle aree non espropriate e non materialmente acquisite, sorgendo da tal momento l'obbligo del Comune di ristoro del pregiudizio consistente nella sottrazione di volumetria;- tal suddetto obbligo va qualificato sotto il profilo risarcitorio per la mancata corresponsione di qualsivoglia indennità, e non già come obbligazione di tipo indennitario;- sussiste la giurisdizione del G.A. essendo comunque la pretesa risarcitoria conseguente alla qualificazione del vincolo come espropriativo

diversa rispetto a quella mediamente prevista dal (piano regolatore o) dal Piano di zona, ovvero dei servizi, è momento attuativo ed a esecutivo dello strumento urbanistico generale in attraverso il piano particolareggiato, non esprime una revisione di valutazioni generali inerenti alla densità abitativa, e quindi non incide sull'indennità, insuscettibile di essere incrementata o compressa per mero effetto della sorte assegnata a ciascun terreno nell'ambito di un programma di edificazioni pubbliche mediante espropriazioni. Se tuttavia tutti i terreni C. compresi nell'ambito del PEEP hanno acquisito perciò solo le possibilità legali ed effettive di edificazione da considerarsi nella liquidazione dell'indennità espropriativa, beneficiando di un unico indice di fabbricabilità (territoriale), frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi, o comunque non suscettibili di edificazione, è del pari indiscutibile che anche la loro effettiva potenzialità edificatoria vada da un minimo ad una massimo, con una gamma di situazioni quantitative intermedie; su cui incide in misura determinante proprio l'edificabilità effettiva determinandone il concreto valore venale in comune commercio. Il quale, come è noto dipende da una serie di fattori, urbanistici, economici, morfologici, di consistenza, accessibilità ed ubicazione che concorrono a determinarne una maggiore o minore appetibilità anche nell'ambito di una medesima zona omogenea. Proprio a questi principi si è attenuta la sentenza impugnata la quale non ha contraddetto affatto all'accertata destinazione legale edificatoria dei terreni C., tutti inclusi all'interno di un PEEP, ma ha osservato che il loro valore commerciale variava in funzione delle maggiori o minori opere di urbanizzazione già eseguite o ancora da eseguire per potere essere in concreto utilizzate; si da raggiungere necessariamente valori più elevati in presenza di notevoli opere di urbanizzazione già realizzate nonché di conseguenti minori costi da affrontare. E per converso, valori inferiori allorché siffatti costi aumentavano unitamente ai tempi di attesa per la loro esecuzione, fino ad ottenersi prezzi commerciali dimezzati: così come, d'altra parte aveva accertato il c.t.u. ed era stato rilevato nel precedente giudizio promosso dai coeredi M. (pag. 10-11 sent.)»

VINCOLI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PIP --> INDICE MEDIO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.15579 del 14/06/2018 - Relatore: Giuseppe De Marzo - Presidente: Pietro Campanile

Sintesi: Tutti i terreni espropriati in ambito p.e.e.p. o p.i.p. percepiscono la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria media di tutto il comprensorio, vale a dire dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato, mentre l'indice fondiario trova piena applicazione ove l'area da valutare sia collocata in comprensorio già totalmente urbanizzato, per il quale, dunque, non è necessario lo strumento urbanistico attuativo, ancorché previsto dal piano regolatore generale.

Estratto: «1. Con il primo motivo si lamenta violazione o falsa applicazione del D.L. 11 luglio 1992, n. 333, art. 5 bis, comma 3, conv. con L. 8 agosto 1992, n. 359, nonché degli artt. 115 e 116 c.p.c., contestando la sussistenza di effettive potenzialità edificatorie delle aree, giacché, al momento del decreto di esproprio, esse ricadevano, ai sensi del vigente P.R.T., in una

fascia destinata ad infrastrutture, con conseguente divieto assoluto di edificazione. La doglianza è infondata, in quanto, in linea generale, l'inclusione di un'area in un piano per insediamenti produttivi (p.i.p.) ne implica l'acquisizione della prerogativa di edificabilità, non diversamente dall'inserimento in un piano di zona per l'edilizia economica e popolare (p.e.e.p.), anche ove l'originaria zonizzazione del piano regolatore generale ne comportasse la qualificazione come suolo agricolo: infatti, l'acquisto del carattere di edificabilità avviene in virtù della variante introdotta dal piano attuativo, che in tale parte va considerato strumento programmatico e conformativo (Cass. 9 febbraio 2017, n. 3459). A ciò aggiungasi che il ricorrente senza contestare l'inclusione dell'area nel p.i.p., richiama un vincolo ad infrastrutture che non incide, in sé considerato, sulla edificabilità. Questa Corte ha, infatti, chiarito che, nella determinazione dell'indennità di espropriazione di un fondo edificabile in base al piano regolatore ed incluso in un piano per l'edilizia economica e popolare (p.e.e.p.), la valutazione delle possibilità legali ed effettive di edificazione va fatta tenendo presente che i volumi realizzabili non possono essere quantificati applicando senz'altro l'indice fondiario di edificabilità, il quale è riferito alle singole aree specificamente destinate alla edificazione privata dallo strumento urbanistico attuativo, ma, poiché ai fini dell'esercizio concreto dello ius aedificandi è necessario che l'area sia urbanizzata, occorre tener conto dell'incidenza degli spazi riservati (secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo) ad infrastrutture e servizi di interesse generale; il che può anche essere espresso ricorrendo a indici medi di edificabilità riferiti all'intera zona omogenea. Ne consegue che tutti i terreni espropriati in ambito p.e.e.p. (e identiche considerazioni valgono in relazione ai fondi inclusi nei p.i.p.: n.d.r.) percepiscono la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria media di tutto il comprensorio, vale a dire dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato, mentre l'indice fondiario trova piena applicazione ove l'area da valutare sia collocata in comprensorio già totalmente urbanizzato, per il quale, dunque, non è necessario lo strumento urbanistico attuativo, ancorché previsto dal piano regolatore generale (Cass. 26 settembre 2016, n. 18841).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.9684 del 14/04/2017 - Relatore: Maria Giovanna Concetta Sambito - Presidente: Francesco Tirelli

Sintesi: L'approvazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi non può essere in contrasto con un precedente strumento urbanistico generale, di cui costituisce attuazione nella versione originaria o in quella modificata dal piano stesso che ha, appunto effetto di variante, e natura conformativa. Il fatto stesso, quindi, che un terreno sia compreso nel P.I.P. è di per sé elemento giustificativo del legale carattere edificatorio del terreno medesimo, sia pur nei limiti che il piano consente in base ai previsti indici di fabbricabilità territoriale, che definiscono il complessivo carico di edificazione che può gravare su di una zona territoriale omogenea, definito al lordo degli spazi pubblici ed a prescindere dalla distribuzione delle strutture nell'ambito dei singoli lotti.

Estratto: «1. Col primo motivo, il Comune deduce la violazione del D.P.R. n. 327 del 1981, artt. 32 e 37, art. 41 NTA del regolamento urbanistico, oltre che vizio di motivazione, per avere la Corte territoriale ritenuto sussistente il requisito dell'edificabilità legale, erroneamente valutando il vincolo espropriativo connesso alla variante relativa

all'individuazione del perimetro del PIP, laddove avrebbe dovuto tenersi conto delle destinazioni urbanistiche pregresse che lo destinavano in parte a "standards per insediamenti produttivi" che consentivano la realizzazione di volumetrie, solo, in via residuale.1.1. Il motivo è infondato. La giurisprudenza di questa Corte, elaborata in riferimento all'approvazione di un P.E.E.P. (Cass. SU 18/11/1997 n. 11433 e successive conformi) e poi estesa, per evidente analogia dei presupposti e delle conseguenze giuridiche e concrete, al piano per gli insediamenti produttivi, ha affermato il condivisibile principio, secondo cui l'approvazione del Piano non può essere in contrasto con un precedente strumento urbanistico generale, di cui costituisce attuazione nella versione originaria o in quella modificata dal piano stesso che ha, appunto effetto di variante, a natura conformativa (cfr., ex multis, Cass. 10/2/2017 n. 3610 Cass. 24/4/2007 n. 9891; Cass., 6 settembre 2006, n. 19128; Cass., 24/3/2004, n. 5874). Il fatto stesso, quindi, che un terreno sia compreso nel P.I.P. è di per sé elemento giustificativo del legale carattere edificatorio del terreno medesimo, sia pur nei limiti che il piano consente in base ai previsti indici di fabbricabilità territoriale, che definiscono il complessivo carico di edificazione che può gravare su di una zona territoriale omogenea, definito al lordo degli spazi pubblici ed a prescindere dalla distribuzione delle strutture nell'ambito dei singoli lotti.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.44 del 03/01/2017 - Relatore: Maria Giovanna Concetta Sambito - Presidente: Salvatore Salvago

Sintesi: Il terreno espropriato ha natura edificatoria qualora sia incluso - alla data di adozione del decreto ablativo cui va fatto riferimento - in zona produttiva di agglomerato ASI, nell'ambito della quale tutti i terreni hanno lo stesso valore, riferito alla potenzialità edificatoria media di tutto il comprensorio, mediante l'applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi liberi.

Estratto: «3. I motivi quarto e quinto, da esaminarsi con priorità, sono infondati: il terreno espropriato ha natura edificatoria perché incluso - alla data di adozione del decreto ablativo cui va fatto riferimento - in zona produttiva di agglomerato ASI, nell'ambito della quale tutti i terreni hanno lo stesso valore, riferito alla potenzialità edificatoria media di tutto il comprensorio (Cass. SU n. 125/2001 e success.), mediante l'applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi liberi.4. Il fatto che le aree di pertinenza dei nuclei di sviluppo industriale siano "destinate dal piano regolatore generale alla realizzazione di opere qualificate di pubblica utilità, e quindi suscettibili di espropriazione" non priva di certo il proprietario del diritto, sancito all'art. 42 Cost. ed 1 Prot. 1 alla CEDU, al ristoro per la perdita subita né incide sull'ammontare dell'indennità, che secondo le norme attualmente vigenti, va determinata in riferimento al valore venale del bene, dovendo appena aggiungersi che l'invocato della L. n. 448 del 1998, art. 63 - che, in determinati casi, attribuisce ai consorzi la facoltà di riacquistare dai cessionari la proprietà delle aree cedute - non è affatto rilevante nel presente giudizio, e neppure la citata sentenza del Cons. Stato n. 1637 del 2010, resa in un giudizio volto all'annullamento del provvedimento di "riacquisto" di suoli in precedenza assegnati.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.10521 del 20/05/2016 - Relatore: Maria Giovanna Concetta Sambito - Presidente: Salvatore Salvago

Sintesi: Anche in ambito PIP, tutti i terreni espropriati percepiscono la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria media di tutto il comprensorio, vale a dire dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato; mentre l'indice fondiario può concorrere solo marginalmente a determinare il valore venale del fondo nell'ipotesi in cui l'area da valutare sia collocata in comprensorio già totalmente urbanizzato, per il quale, dunque, non è necessario lo strumento urbanistico attuativo, ancorché previsto dal piano regolatore generale; ed il maggiore o minore indice di costruzione consentito sull'area (sempre nell'ambito dell'entità volumetrica esprimibile dalla superficie a disposizione) incida in qualche modo sul prezzo di mercato della stessa.

Estratto: «4. Riferisce il ricorrente che il valore venale del bene è stato determinato dal CTU, e dalla sentenza che su di esso si è basata, per la determinazione dell'indennità di espropriazione sulla scorta del metodo analitico che ha tenuto conto dell'indice di fabbricabilità fondiario. Il criterio, che attiene al profilo, di diritto, relativo all'individuazione delle possibilità legali ed effettive di edificazione, incorre nella censura che gli viene rivolta, avendo questa Corte già affermato (cfr. Cass. n. 9891 del 2007; n. 7288 del 2013, e vedi, pure, per l'omologo caso del PEEP Cass. n. 22421 del 2008; n. 14939 del 2010), che la valutazione va fatta tenendo presente che i volumi realizzabili non possono essere quantificati applicando l'indice fondiario di edificabilità - che è invece riferito alla singola area e definisce il volume massimo consentito su di essa (Cass. n. 21011/2006; n. 5874/2004; n. 16710/2003; Cons. St. n. 1402/1999) - ma, occorre tener conto dell'incidenza degli spazi riservati (secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo) ad infrastrutture e servizi di interesse generale; il che può anche essere espresso ricorrendo a indici medi di edificabilità riferiti all'intera zona omogenea al netto degli spazi riservati a standards (Cass. n. 16710/2003 e success.), nonché delle spese di urbanizzazione relative alle opere che, poste in essere dall'amministrazione, assicurano l'immediata utilizzazione edificatoria dell'area (Cass. n. 7288/2013; n. 12771/2007).5. Ne consegue che, anche in ambito PIP, tutti i terreni espropriati percepiscono, sotto questo profilo, la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria media di tutto il comprensorio (Cass. SU n. 125/2001 e success.), vale a dire dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato; mentre l'indice fondiario può concorrere solo marginalmente a determinare il valore venale del fondo nell'ipotesi in cui l'area da valutare sia collocata, a differenza che nella specie, in comprensorio già totalmente urbanizzato, per il quale, dunque, non è necessario lo strumento urbanistico attuativo, ancorché previsto dal piano regolatore generale; ed il maggiore o minore indice di costruzione consentito sull'area (sempre nell'ambito dell'entità volumetrica esprimibile dalla superficie a disposizione) incida in qualche modo sul prezzo di mercato della stessa.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.19078 del 25/09/2015 - Relatore: Guido Mercolino - Presidente: Fabrizio Forte

Sintesi: Nell'ambito della superficie complessivamente inclusa nel piano di zona (p.i.p.), tutti i terreni espropriati sono destinati a percepire la stessa indennità, che dev'essere calcolata in base ad una valutazione del fondo da formularsi alla stregua della potenzialità edificatoria media del comprensorio ovvero mediante l'applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi liberi o comunque non suscettibili di edificazione per il privato.

Estratto: «2.2. - Nella parte concernente la violazione del principio di diritto enunciato da questa Corte, il motivo è peraltro infondato, risultando dalla sentenza impugnata che, nella determinazione del valore di mercato del fondo espropriato, la Corte di merito ha correttamente tenuto conto degli indici di edificabilità previsti dal p.i.p., i quali esprimevano il limite delle possibilità effettive di sfruttamento edilizio dell'immobile (c.d. edificabilità di fatto) ipotizzagli nell'ambito dell'edificabilità legale connessa al vincolo conformativo derivante dall'inclusione nel piano. In ordine all'individuazione dei predetti indici, questa Corte ha infatti affermato ripetutamente che la valutazione indennitaria del fondo espropriato per l'attuazione di un piano di zona dev'essere necessariamente commisurata ad indici medi riferiti all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinare a spazi liberi o comunque non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo impone di tener conto dell'incidenza degli spazi riservati ad infrastrutture e servizi di ordine generale, prescindendo sia dal fatto che l'area sia (eventualmente) destinata ad usi che non comportano specifica realizzazione di opere edilizie (verde pubblico, viabilità, parcheggi), sia dalla maggiore o minore fabbricabilità del fondo derivante dalle disposizioni di piano che prevedono la localizzazione di specifiche edificazioni o di servizi ed infrastrutture (cfr. Cass., Sez. 1, 30 ottobre 2013, n. 24497; 14 maggio 2010, n. 11729; 29 novembre 2006, n. 25363). In virtù di tale principio, la considerazione delle sole superfici da adibire effettivamente ad uso produttivo e residenziale, con esclusione di quelle aventi destinazione accessoria, non poteva ritenersi idonea ad esprimere per intero le potenzialità di sfruttamento del fondo occupato, la cui valutazione, ai fini della stima dell'immobile, doveva necessariamente estendersi all'intera area espropriata, sia pure nei limiti della volumetria consentita dalle previsioni dello strumento urbanistico. Nell'ambito della superficie complessivamente inclusa nel piano, tutti i terreni espropriati sono infatti destinati a percepire la stessa indennità, che dev'essere calcolata in base ad una valutazione del fondo da formularsi alla stregua della potenzialità edificatoria media del comprensorio ovvero mediante l'applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi liberi o comunque non suscettibili di edificazione per il privato.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.10394 del 20/05/2015 - Relatore: Maria Cristina Giancola - Presidente: Salvatore Salvago

Sintesi: L'edificabilità legale va apprezzata tenendo conto del PIP quale strumento conformativo; ma detta destinazione è nel contempo il presupposto ed il limite delle menzionate possibilità che vanno considerate nel solo ambito della destinazione legale della zona e non già al di fuori di essa. Allorquando, pertanto, si considera l'indice territoriale si è statuito che deve recepirsi quello medio del piano indicato dal progettista:

non rilevando nell'attuale normativa (anche del TU) un indice (soggettivo, creato dal c.t.u.) di un più esteso comparto (dai limiti pur essi soggettivi).

Estratto: «Priorità logico-giuridica va attribuita alle questioni di diritto involte dal sesto, dal settimo, dall'ottavo e dal nono motivo del ricorso, secondo cui nel determinare il valore dell'area ceduta non si sarebbe dovuto tenere conto del vincolo espropriativo insito nell'approvato P.I.P, e secondo cui, quindi, nell'applicare il metodo sintetico-comparativo di stima il raffronto avrebbe dovuto essere compiuto con atti di trasferimento inerenti non a terreni del pari inseriti con variante al PRG del 1971, in Zona P.I.P., ma ad aree di maggiore valore, dotate del superiore indice di edificabilità attribuito alla Zona industriale e commerciale, prevista dallo strumento generale. La tesi dei ricorrenti non merita favorevole apprezzamento. Come ineccepibilmente e chiaramente ritenuto dai giudici di merito, il vincolo preordinato all'esproprio rileva ai fini dell'edificabilità legale (L. n. 359 del 1992, art. 5 bis, comma 3): infatti apprezzata dalla Corte d'appello, tenendo conto del PIP quale strumento conformativo che tali facoltà attribuiva; ma detta destinazione è nel contempo il presupposto ed il limite delle menzionate possibilità che vanno considerate nel solo ambito della destinazione legale della zona e non già al di fuori di essa (cfr anche Cass.nn. 7288 e 26495 del 2013). Per questo allorquando si passa a considerare l'indice territoriale in caso di PIP si è statuito (cfr. Cass Sez. Un. n. 125 del 2001 e succ.) che deve recepirsi quello medio del PEEP o PIP indicato dal progettista: non rilevando nell'attuale normativa (anche del TU) un indice (soggettivo, creato dal c.t.u.) di un più esteso comparto (dai limiti pur essi soggettivi); e per questo nel metodo sintetico-comparativo i soli elementi di comparazione omogenei sono dati dai terreni pur essi inclusi nel PIP (e non da quelli che avevano destinazioni diverse). Infondate, pertanto, si rivelano le ulteriori censure involgenti la non rappresentatività degli atti comparati ai fini della determinazione col metodo sintetico-comparativo, del valore venale dei beni ceduti, atti che, invece e per quanto detto, avevano correttamente riguardato terreni omogenei inclusi nella Zona P.I.P. Tale valorizzazione si rivela anche affidata ad ampie e puntuali argomentazioni, atte non solo a chiarire funditus l'assegnata prevalenza (in tema cfr Cass. n. 1897 del 2014), ma anche l'inutilizzabilità per la comparazione dell'atto del 1988, giustamente reputato comunque non rappresentativo sia per diversa ubicazione dei terreni che ne costituivano l'oggetto (non inclusi nel PIP) e sia per la data di relativa stipula, ben posteriore al 1982 (in tema cfr anche Cass. n. 14031 del 2000).»

**VINCOLI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI
URBANISTICI --> PIP --> INDICE MEDIO --> SPECIFICHE LOCALIZZAZIONI**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.19078 del 25/09/2015 - Relatore: Guido Mercolino - Presidente: Fabrizio Forte

Sintesi: **La valutazione indennitaria del fondo espropriato per l'attuazione di un piano di zona (p.i.p.), dev'essere necessariamente commisurata ad indici medi riferiti all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinare a spazi liberi o comunque non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo impone di tener conto dell'incidenza degli spazi riservati ad infrastrutture e**

servizi di ordine generale, prescindendo sia dal fatto che l'area sia (eventualmente) destinata ad usi che non comportano specifica realizzazione di opere edilizie (verde pubblico, viabilità, parcheggi), sia dalla maggiore o minore fabbricabilità del fondo derivante dalle disposizioni di piano che prevedono la localizzazione di specifiche edificazioni o di servizi ed infrastrutture.

Estratto: «2.2. - Nella parte concernente la violazione del principio di diritto enunciato da questa Corte, il motivo è peraltro infondato, risultando dalla sentenza impugnata che, nella determinazione del valore di mercato del fondo espropriato, la Corte di merito ha correttamente tenuto conto degli indici di edificabilità previsti dal p.i.p., i quali esprimevano il limite delle possibilità effettive di sfruttamento edilizio dell'immobile (c.d. edificabilità di fatto) ipotizzagli nell'ambito dell'edificabilità legale connessa al vincolo conformativo derivante dall'inclusione nel piano. In ordine all'individuazione dei predetti indici, questa Corte ha infatti affermato ripetutamente che la valutazione indennitaria del fondo espropriato per l'attuazione di un piano di zona dev'essere necessariamente commisurata ad indici medi riferiti all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinare a spazi liberi o comunque non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo impone di tener conto dell'incidenza degli spazi riservati ad infrastrutture e servizi di ordine generale, prescindendo sia dal fatto che l'area sia (eventualmente) destinata ad usi che non comportano specifica realizzazione di opere edilizie (verde pubblico, viabilità, parcheggi), sia dalla maggiore o minore fabbricabilità del fondo derivante dalle disposizioni di piano che prevedono la localizzazione di specifiche edificazioni o di servizi ed infrastrutture (cfr. Cass., Sez. 1, 30 ottobre 2013, n. 24497; 14 maggio 2010, n. 11729; 29 novembre 2006, n. 25363). In virtù di tale principio, la considerazione delle sole superfici da adibire effettivamente ad uso produttivo e residenziale, con esclusione di quelle aventi destinazione accessoria, non poteva ritenersi idonea ad esprimere per intero le potenzialità di sfruttamento del fondo occupato, la cui valutazione, ai fini della stima dell'immobile, doveva necessariamente estendersi all'intera area espropriata, sia pure nei limiti della volumetria consentita dalle previsioni dello strumento urbanistico. Nell'ambito della superficie complessivamente inclusa nel piano, tutti i terreni espropriati sono infatti destinati a percepire la stessa indennità, che dev'essere calcolata in base ad una valutazione del fondo da formularsi alla stregua della potenzialità edificatoria media del comprensorio ovvero mediante l'applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi liberi o comunque non suscettibili di edificazione per il privato.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.7585 del 26/03/2013 - Relatore: Luigi Macioce - Presidente: Corrado Carnevale

Sintesi: Il regime dell'area deve essere valutato alla stregua degli strumenti generali, anche di terzo livello, vigenti all'atto dell'espropriazione e non già in base a Piani di decenni innanzi e superati dalla successiva attività di pianificazione; pertanto, in ipotesi di PIP approvato, è corretta la qualificazione dell'area come zona avente vocazione di edificazione produttiva, improntante di sé tutte le particelle (per le quali la specifica e lenticolare sottoposizione a vincolo di viabilità interna non ha rilevanza).