

Con la recente sentenza n. 513/2018 del 15 maggio scorso, pronunciata in materia di Piano casa, il T.A.R. Veneto ha confermato *in toto* la pronuncia cautelare resa con l'ordinanza n. 591/2017 dello scorso 23 novembre 2017, ribadendo due importanti prese di posizione.

1) Da un lato, il Collegio ha rimarcato che gli incentivi di cui all'art. 9, comma 6 (*“L'istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all'articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 ottobre 2013, LR 14/2009”*) della legge regionale sul Piano casa non si applicano a titoli edilizi medio tempore decaduti, argomentando come segue *«Non è comunque possibile applicare la percentuale di ampliamento di metri cubi 764, recuperando le previsioni del progetto presentato in data 10 Settembre 2013 e oggetto di permesso di costruire rilasciato in data 9 Dicembre 2014.*

Infatti tali previsioni progettuali non possono essere applicate perché il permesso di costruire del 9 Dicembre 2014 è decaduto di diritto, ai sensi del secondo comma dell'art. 15 del d.p.r. n° 380 del 2001. Infatti i lavori non sono stati iniziati entro un anno dal rilascio del titolo. Tale circostanza di fatto non è controversa. La decadenza del permesso di costruire inibisce che dal contenuto di tale permesso decaduto possano essere tratti elementi progettuali in un distinto procedimento di rilascio di un titolo edilizio.

Il collegio osserva che l'utilizzazione nel caso di specie di un progetto per il quale era stato rilasciato un permesso di costruire poi decaduto, invocando l'art. 9 comma 6 della legge regionale n° 14 del 2009, comporterebbe l'abrogazione implicita parziale dell'art. 15 del d.p.r. n° 380 del 2001, che prevede invece la decadenza del permesso di costruire nel caso di mancato rispetto del termine di inizio o di ultimazione dei lavori.

Tale conclusione non è consentita, considerando che le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico dell'edilizia di cui al d.p.r. n° 380 del 2001, tra cui appunto il citato art. 15».

In tal senso, il TAR si era già espresso in via cautelare, nell'ambito di altro giudizio con ordinanza 27.01.2017, n. 45, precisando che l'applicazione dell'art. 9 comma 6 «presuppone che si tratti comunque di un titolo ancora valido ed efficace, e pertanto non può essere esteso alle fattispecie, come quella in esame, in cui il titolo è decaduto».

2) Dall'altro lato, i Giudici amministrativi hanno affrontato per la prima volta – a quanto consta – il problema della cumulabilità dei benefici da Piano casa (recte, ampliamenti percentuali del fabbricato esistente) con la residua volumetria espressa in via ordinaria dal lotto sulla scorta delle previsioni dello strumento urbanistico generale, e si sono espressi in senso negativo. Questi i passaggi argomentativi fatti propri dal Collegio:

«Non è possibile applicare l'ampliamento del 70 per cento dell'esistente manufatto [ma lo stesso ragionamento deve valere per gli ampliamenti percentualmente minori. N.d.r.], cumulandolo con la volumetria residua di piano rispetto all'esistente.

Infatti la legge regionale sul piano casa consente l'ampliamento, riferito a proporzioni dell'immobile esistente, solo se non è possibile realizzare l'ampliamento utilizzando le ordinarie previsioni di piano regolatore.

Tale assunto è imposto innanzitutto dal tenore letterale delle norme regionali sul piano casa.

Infatti gli artt. 2 e 3 della legge regionale n° 14 del 2009, nel definire la percentuale di ampliamento, la riferiscono all'edificio esistente e non alle previsioni di piano.

La deroga alle previsioni di piano si produce se l'ampliamento dell'esistente, nella misura prevista dagli artt. 2 e 3 della legge regionale n° 14 del 2009, eccede la volumetria assentibile da p.r.g..

La deroga alle previsioni di piano non è invece ammessa se l'ampliamento dell'esistente non eccede la volumetria assentibile da p.r.g..

Il legislatore regionale in tali fattispecie ha voluto consentire l'ampliamento dell'esistente e non invece consentire deroghe al p.r.g. per ampliamenti ulteriori rispetto a quelli determinati dall'ampliamento.

Il legislatore regionale ha dimostrato piena consapevolezza dei necessari parametri di riferimento.

Infatti l'art. 3-bis commi 1 e 2 della legge reg. n° 14 del 2009, per gli edifici residenziali in zona agricola stabilisce che l'ampliamento, qualora realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa ossia sulla volumetria massima assentibile da p.r.g..

Ne consegue che per ogni altra fattispecie diversa dall'edificio residenziale in zona agricola che sia prima casa di abitazione, l'ampliamento non va calcolato sulla volumetria massima assentibile, ma sulla volumetria preesistente.

Tale ricostruzione normativa è coerente con la circostanza che la deroga alle previsioni di piano, per la sua natura eccezionale di deroga alle competenze ordinarie in materia di pianificazione urbanistica, deve recare il minor pregiudizio possibile alle competenze pianificatorie del comune.

Tale interpretazione è del resto coerente con le finalità della legge regionale n° 14 del 2017 recante "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo", il cui art. 3 prescrive espressamente la limitazione ed il controllo dell'uso del suolo quali principi della pianificazione urbanistica e quali oggetto di indirizzi regionali»

Ad onor del vero, il richiamo – in motivazione – alla previsione dell'art. 3-bis della L.R. 14/2009 appare forse ultroneo, in quanto è da ritenersi pacifico che – al di fuori dell'ipotesi della prima casa in zona agricola – l'ampliamento percentuale sia ammissibile esclusivamente sulla volumetria di fatto preesistente, e non già sulla cubatura massima assentibile.

Il caso di specie, infatti, riguardava non già un'ipotesi del genere, ma il semplice cumulo – nell'ambito di un unico progetto – della residua cubatura espressa dal lotto sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico generale, con l'ampliamento percentuale previsto dal Piano casa, calcolato sulla (sola) volumetria esistente.

Rimane il fatto che il T.A.R. ha “bocciato” una simile ipotesi di cumulo, con una pronuncia destinata a mutare radicalmente il modo di applicare la L.R. 14/2009, considerato che la prassi venutasi finora a consolidare (quantomeno nella stragrande maggioranza dei casi) era sicuramente di segno opposto.

Venezia, 16 maggio 2018 per www.italiaiur.it

Domenico Chinello – avvocato