



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1999 del 2011, proposto da:
Savim Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Vincenzo Pellegrini, con domicilio eletto presso la Segreteria della Sezione ai sensi dell'art. 25, comma 2 c.p.a.;

contro

Comune di Colle Santa Lucia, rappresentato e difeso dall'avv. Enrico Gaz, con domicilio eletto presso Enrico Gaz in Venezia, Santa Croce, 269; Regione Veneto, non costituita in giudizio;

per l'annullamento

del provvedimento 27/7/2011 prot. n. 2717/11, con il quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Colle S.Lucia ha espresso parere contrario al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di tre fabbricati residenziali, per contrasto con l'art. 3.3.1 del regolamento edilizio comunale e del regolamento edilizio comunale nella parte in cui, nell'art. 3.3.1, stabilisce che "le nuove unità abitative nelle costruzioni residenziali dovranno avere una superficie minima di

pavimento" diversa e superiore rispetto a quella imposta dalla legge per ragioni di carattere igienico-sanitarie.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Colle Santa Lucia;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 luglio 2012 la dott.ssa Alessandra Farina e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con istanza del 31.5.2011 la società ricorrente Savim srl ha chiesto al Comune di Colle S. Lucia il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di tre edifici residenziali, comprendenti ciascuno sei unità abitative, di dimensioni variabili, da 56,36 mq a 59,41 mq.

Sulla base del parere sfavorevole espresso dalla Commissione edilizia, con comunicazione del 27.7.2011 il Comune ha respinto l'istanza della ricorrente, in quanto il progetto è stato ritenuto in contrasto con quanto disposto dal vigente Regolamento Edilizio comunale, art. 3.3.1, atteso che le unità abitative previste non risultano rispettose delle dimensioni minime di superficie di pavimento ivi stabilite, pari ad 80 mq, al netto delle murature e degli spazi accessori, limite così introdotto a seguito della variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 20 del 2006.

Con il ricorso in oggetto la Savim ha quindi impugnato il diniego espresso dall'amministrazione, nonché la disposizione del Regolamento Edilizio comunale, per i seguenti motivi:

Violazione di legge con riguardo all'art. 4 D.P.R. 380/01, alla L.r. n. 11/04, al T.U. Leggi Sanitarie, al D.M. 5.7.1975 e D.M. 9.6.1999; eccesso di potere per carenza di motivazione ed illogicità manifesta.

Il limite imposto dal Regolamento Edilizio comunale, il cui mancato rispetto ha dato luogo al diniego di rilascio del permesso di costruire unità abitative di dimensioni inferiori ad 80 mq (al netto delle murature ed accessori), risulta illegittimamente imposto dal Comune attraverso una fonte di rango secondario che persegue, in base alle disposizioni di legge invocate, finalità diverse da quelle esercitate nella specie, atteso che la disciplina delle modalità costruttive contenute nel regolamento deve avere riguardo ai profili tecnico-estetici, alle condizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili.

Tale specifica finalità, propria dei regolamenti edilizi, non consente tuttavia di introdurre, come disposto nel caso di specie, limitazioni che esorbitano dall'ambito delle competenze che l'ordinamento attribuisce ai Comuni, stabilendo limiti alla superficie minima degli alloggi di nuova costruzione, di per sè fortemente condizionanti il libero esercizio dello ius aedificandi.

La stessa previsione contenuta nel D.M. 5 luglio 1975, che per un alloggio destinato ad ospitare 4 persone impone una superficie minima di 56 mq (14mq x 4), conferma l'illogicità della scelta operata dall'amministrazione comunale.

Al contempo, risulta irrazionale la diversa previsione operante per gli edifici esistenti, per i quali opera un limite di gran lunga inferiore a quello stabilito per le nuove costruzioni.

Né è possibile ricondurre tale limitazione nell'ambito dei poteri di pianificazione riservati al Comune, atteso che detti poteri, seppure connotati da ampia discrezionalità, debbono pur sempre essere supportati da adeguata giustificazione circa le scelte di politica pianificatoria operate dall'amministrazione.

Il Comune si è costituito in giudizio, controdeducendo ai motivi di doglianza esposti in ricorso, evidenziando la finalità sottesa alle scelte operate, così come ribadito in occasione della delibera successivamente assunta dal Consiglio Comunale, n. 15 dell'11 aprile 2012, nella quale è stata ulteriormente esplicitata la volontà dell'amministrazione di contenere in sede di rilascio dei permessi di costruire nuove unità immobiliari le dimensioni delle stesse, onde evitare il proliferare degli immobili di ridotte dimensioni, spesso utilizzati solo come seconde case e quindi non abitati dai residenti, opponendo un freno alla progressiva diminuzione degli insediamenti da parte della popolazione locale.

In tale ottica, la diversa modulazione delle dimensioni degli immobili a destinazione residenziale, ha il chiaro intento di favorire gli insediamenti da parte della popolazione locale e di contenere il proliferare delle "seconde case".

Tale orientamento risulta quindi pienamente rientrante nell'ambito dei poteri di organizzazione del territorio riservati all'ente locale, da cui l'insussistenza dei vizi di legittimità denunciati avverso gli atti impugnati.

Con successive memorie entrambe le parti hanno ulteriormente sviluppato le rispettive argomentazioni difensive.

All'udienza del 4 luglio 2012 il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

DIRITTO

Il ricorso è fondato e meritevole di accoglimento sulla base delle seguenti considerazioni.

Come rilevabile dagli atti di causa e dalla stessa deliberazione n. 15/12, assunta nelle more del giudizio dal Consiglio Comunale di Colle S. Lucia, l'obiettivo sotteso alla disposizione introdotta con il Regolamento Edilizio, stabilente la metratura minima della superficie di pavimento per i nuovi edifici a destinazione residenziale (80 mq), è quello di assicurare la realizzazione di appartamenti aventi

dimensioni idonee alla residenza di carattere stabile, arginando il fenomeno delle “seconde case”, utilizzate stagionalmente da non residenti.

Scoraggiando così la realizzazione di nuovi immobili con dimensioni ridotte, a favore di interventi che privilegiano l'insediamento di nuovi nuclei familiari stanziali in appartamenti di più ampie dimensioni, con la norma regolamentare, più volte modificata nel corso degli anni attraverso le varianti approvate, il Comune ha inteso esercitare il proprio potere di disciplina dell'uso del territorio.

Ritiene il Collegio che gli atti assunti in tale ottica, così come perseguita attraverso la disposizione contenuta nel regolamento edilizio, siano illegittimi.

Va infatti condiviso l'assunto di parte ricorrente che rileva la diversa finalità attribuita alle disposizioni contenute nei regolamenti edilizi comunali, le quali, pur essendo destinate a disciplinare le modalità costruttive, hanno il precipuo scopo di assicurare che gli alloggi rispettino i requisiti minimi di carattere igienico-sanitario, ovvero rispondano a determinate caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero ancora assicurino determinate condizioni di sicurezza e vivibilità.

Orbene, il limite fissato dal Comune per le nuove costruzioni, che impone, al netto delle murature e degli accessori, una superficie utile di almeno 80 mq, non appare giustificato da alcuna delle suddette finalità: lo stesso limite fissato dal D.M. del 1975 impone infatti una dimensione minima della superficie da assicurare in rapporto al numero degli abitanti l'unità residenziale che è palesemente inferiore a quella fissata dal Comune (56 mq per quattro occupanti), pur essendo ritenuta conforme ai requisiti di carattere igienico-sanitario degli immobili.

In realtà, come espressamente ammesso dalla stessa amministrazione, la prescrizione impugnata rappresenta lo strumento utilizzato per il contenimento dell'edilizia a scopo eminentemente turistico, al fine di favorire degli insediamenti della popolazione locale.

Una simile impostazione, tuttavia, non solo non è rispettosa dei contenuti propri e delle finalità delle disposizioni contenute nei regolamenti edilizi, ma finisce per incidere in modo sensibile sul libero esercizio dello ius aedificandi, limitando la libera scelta degli operatori del settore, senza considerare che, nell'attuale congiuntura economica, la realizzazione e successiva messa sul mercato di abitazioni di dimensioni più contenute (non necessariamente rivolte al solo mercato delle seconde case) può assicurare maggiori possibilità di alienazione dei nuovi immobili.

Non può essere infatti ignorato il dato di fatto per cui, allo stato attuale, le dimensioni dei nuclei familiari sono sempre più contenute, senza contare il fenomeno dei "single", e quindi può apparire anacronistica l'affermazione del Comune secondo la quale solo garantendo la realizzazione di nuovi appartamenti di più ampie dimensioni si favorirebbe l'insediamento di nuovi nuclei familiari.

“Non si può non rilevare che sono le regole del libero mercato e la domanda di alloggi con superficie inferiore a 45 mq a determinare la scelta dell'imprenditore di realizzare abitazioni adeguate alle necessità sociali degli acquirenti, mentre un'eventuale inadeguatezza degli alloggi rispetto alle richieste del mercato, comporta un naturale squilibrio nell'offerta delle tipologie edilizie”(T.A.R. Brescia, n. 301/2055).

Peraltro, non può essere ignorata la considerazione dedotta in ricorso secondo la quale il perseguimento di tali obiettivi può essere ottenuto attraverso altri strumenti di politica sociale, quale è l'edilizia economico popolare o la riserva di appartamenti a favore dei nuovi nuclei familiari.

In conclusione, per le considerazioni sin qui svolte, il ricorso può essere accolto con conseguente annullamento degli atti impugnati.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate nella somma indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla gli atti impugnati.

Condanna il Comune resistente al pagamento delle spese di giudizio a favore della ricorrente, liquidandole in complessivi € 2.000,00 (Euro duemila/00)

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 4 luglio 2012 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere, Estensore

Giovanni Ricchiuto, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 06/08/2012

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)