



STUDIO LEGALE
ACQUARONE
E ASSOCIATI

Prof. Avv. Lorenzo Acquarone
Avv. Alberto Marconi
Prof. Avv. Giovanni Acquarone
Avv. Marco Barilati

Avv. Roberta Acquarone
Avv. Marcello Bolognesi
Avv. Monica Busoli
Avv. Luca Gabrielli
Avv. Alberto Ricci
Avv. Pier Giorgio Coppa
Avv. Alessandro Manenti
Dott. Alessio Barbieri
Dott. Simone Massacano

Via Corsica, 21/18-20
16128 Genova

Tel. 010 586927
Fax 010 589670/ 583619
segreteria@studioacquarone.it

Via Nazionale 200
00184 Roma

Tel. 06 486435
Fax. 06 48919194
segreteriaroma@studioacquarone.it

E-mail certificata:
studioacquarone@pec.it

P.IVA 01849060999

Genova, 1 agosto 2014

Spett.le Ordine degli Architetti
Piazza San Matteo
Genova

1. Rispondo sinteticamente alla Vostra richiesta del 25 luglio u.s. a proposito della sentenza del TAR Liguria, Sez. I, 20 maggio 2014, n. 788, pronunciata su causa instaurata contro il Comune di Genova.
2. Questa decisione è tutto sommato semplice nella sua portata lapidaria e rievoca il problematico rapporto tra potestà legislativa statale e potestà legislativa regionale il quale, dopo la riforma del titolo V della Costituzione, ha prodotto un vasto contenzioso innanzi alla Corte Costituzionale per tracciare volta a volta il confine tra le rispettive competenze.
3. E' noto che la novella costituzionale dell'art. 118 ha inserito il "governo del territorio" tra le materie oggetto di competenza legislativa concorrente -ossia condivisa da Stato e Regioni- nell'ambito delle quali *"spetta alle Regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservati alla legislazione dello Stato"*.
4. Il discrimine tra queste due potestà legislative non è sempre di agevole individuazione. Tuttavia è certo che l'edilizia e l'urbanistica sono state dalla Corte Costituzionale riconosciute appartenenti alla materia del governo del territorio con la conseguenza che la legge regionale non può contraddire i principi stabiliti nel testo unico dell'edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 il quale dichiaratamente *"contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia"* (art. 1).
5. Conseguenze: a) che la legge regionale in questa materia deve -dove ciò sia possibile- essere interpretata in modo da renderla conforme a Costituzione (ed ove ciò non sia possibile essa va sottoposta alla Corte Costituzionale per la pronuncia di incostituzionalità) e b) che i piani urbanistici comunali (e i titoli edilizi che ne costituiscono applicazione) debbono essere conformi al D.P.R. n. 380/2001, pena in caso contrario la loro annullabilità da parte del giudice amministrativo.
6. Venendo alla sentenza n. 788/2014, essa è stata pronunciata sul ricorso proposto da un condominio per l'annullamento del titolo edilizio (DIA) rilasciato dal Comune di Genova che autorizzava un condomino a realizzare un nuovo vano ad uso abitativo (di

circa 30 mq) sopra il terrazzo di copertura dello stabile avvalendosi dell'art. 63 BA2 e BA3 NTA del PUC di Genova che per la zona in questione considera(va) interventi di ristrutturazione edilizia gli ampliamenti realizzati anche mediante sopraelevazione fino al 20% della S.A. preesistente. Nella zona suddetta per contro erano vietate le nuove costruzioni di tipo residenziale.

7. Il TAR ha dunque deciso che:

a. - le categorie degli interventi edilizi sono definite a livello statale dall'art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/01 e non possono essere contraddette dalla legge regionale né da un piano urbanistico comunale; tanto è vero che secondo il comma 2 della medesima disposizione *"le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi"*;

b.- la costruzione di un nuovo volume al di sopra del piano di copertura di un edificio che ne modifichi la sagoma costituisce sopraelevazione e quindi rientra nell'ambito delle nuove costruzioni definite dall'art. 3 D.P.R. n. 380/01 il quale infatti comprende (tra le altre) *"e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero **l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente**"*;

c.- pertanto è illegittima la norma del PUC di Genova che, al fine di consentire l'ampliamento nella zona BA in cui sono vietate nuove costruzioni, qualifica la sopraelevazione come ristrutturazione edilizia anziché come nuova costruzione;

d.- conseguentemente il TAR ha annullato la norma del PUC e, con essa, gli atti della DIA che ne facevano applicazione.

8. Il Comune e il privato condomino si erano difesi invocando la L.R. n. 16/2008 secondo la quale costituiscono interventi di nuova costruzione *"b) gli ampliamenti degli edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi"* (art. 15), e costituiscono ristrutturazione edilizia *"f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'art. 15 e, quindi, entro soglie percentuali determinate dalla disciplina urbanistica ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'art. 70"* (art. 10, comma 2).

9. Secondo i resistenti, dunque, per la legge regionale l'aggiunta di un nuovo volume, anche in sopraelevazione e modificativo della sagoma dell'edificio non avrebbe costituito nuova costruzione ma semplice ristrutturazione se ammessa dal PUC a titolo di ampliamento entro il 20 % della S.A. o del volume preesistente.

10. Ma il TAR ha disatteso questa tesi precisando che la legge regionale *"può intervenire nella definizione degli interventi edilizi soltanto ed in quanto le residuino ambiti da parte della legislazione statale e non contrasti con quest'ultima"*.

11. In definitiva il TAR ha annullato la norma del PUC e il titolo edilizio di ristrutturazione che assentiva l'ampliamento entro il 20% del preesistente con modifica della sagoma dell'edificio perché in contrasto con il D.P.R. n. 380/2001 che riconduce questo tipo di intervento alla nuova costruzione .

12. Non ha, infine, trasmesso gli atti alla Corte Costituzionale per fare dichiarare incostituzionale la legge regionale perché, così come formulata, essa può servire nelle

ipotesi (per la verità assai marginali) “*diverse dall’ampliamento dell’edificio fuori dalla sagoma esistente in cui assume rilievo distinguere tra ristrutturazione e nuova costruzione*”.

13. Per concludere, i principi affermati dal TAR che, salva eventuale modifica della sentenza in sede di appello, dovranno essere da ora in avanti osservati in Liguria, si possono così riassumere:

a.- costituisce nuova costruzione la sopraelevazione anche solo parziale della copertura di un edificio;

b.- costituisce nuova costruzione l’ampliamento volumetrico all’esterno dalla sagoma originaria dell’edificio;

c.- in quanto nuove costruzioni le opere devono essere assentite mediante permesso di costruire in conformità alle norme stabilite dallo strumento urbanistico generale per questi interventi;

d.- ove uno strumento urbanistico generale ammetta i suddetti ampliamenti qualificandoli ristrutturazione edilizia (per ovviare al divieto di nuove costruzioni vigente nella zona) lo strumento urbanistico ed il titolo edilizio assentito in sua conformità saranno illegittimi e, se tempestivamente impugnati innanzi al TAR da soggetti aventi titolo, verranno annullati;

Per completezza aggiungo che:

e.- non costituiscono nuova costruzione le ipotesi alquanto marginali di ampliamento volumetrico che non fuoriesca dalla sagoma dell’edificio;

f.- non costituisce nuova costruzione -secondo il combinato delle lettere e.1) e e.6) dell’art. 3 D.P.R. n. 380/01- ancorché modifichi la sagoma dell’edificio principale l’ ampliamento avente natura pertinenziale avente volume non superiore al 20% dell’edificio principale e a 45 mc ai sensi dell’art. 17 L.R. n. 16/08, e sempre che questa materia sia espressamente disciplinata dallo strumento urbanistico generale.

g.- può però essere modificata la sagoma dell’edificio restandosi nell’ambito dell’intervento di ristrutturazione edilizia allorché questa avvenga mediante demolizione totale e ricostruzione senza aumento di volume (art. 3, comma 1, lettera d, D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal “decreto del fare” D.L. n. 69/2013 convertito in L. n. 98/2013).

14. Mi avete chiesto anche di valutare la situazione nella prospettiva di un eventuale dialogo con l’Amministrazione comunale di Genova.

15. Si tratterebbe a mio avviso di sollecitare l’adozione di una variante al PUC tendente a temperare gli effetti della sentenza.

Infatti l’annullamento ha colpito l’art. 63.BA2, pt 2.9, NTA del PUC laddove esso riconduceva alla categoria della ristrutturazione edilizia l’ampliamento degli edifici esistenti, anche mediante sopraelevazione, nel limite del 20% della S.A. esistente.



16. Salvo quanto diversamente dovesse emergere da un confronto con i tecnici comunali, riterrei che a questo fine sia sufficiente una nuova norma che ammetta il suddetto identico aumento sugli edifici esistenti, consentendolo a titolo di nuova costruzione in deroga ai parametri edilizi stabiliti per le altre nuove costruzioni, previa verifica di compatibilità del nuovo carico insediativo potenziale con la dotazione di standard urbanistici pubblici esistenti.

Resto a disposizione per ogni eventuale approfondimento e con l'occasione porgo cordiali saluti.

Avv. Alberto Marconi

R1 1178 par ordine arch. TAR GE ristruttur.