

TAR VENETO, SEZIONE II, SENTENZA 13.06.2013, N. 835.

**ENNESIMA CONFERMA DELLA SPECIALE DISCIPLINA  
DEROGATORIA DEL “PIANO CASA” ALLE DISTANZE  
DAI CONFINI PREVISTE DAI PIANI URBANISTICI.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto con la sentenza n. 835 del 13.06.2013 ha annullato il provvedimento di diniego al rilascio del permesso di costruire con il quale l'Amministrazione comunale, richiamando il comma 5 dell'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. che prevede che l'edificazione in aderenza al confine di proprietà, nel caso in cui il lotto sia inedificato, debba essere preventivamente consentita dal confinante mediante specifico atto, eccettiva la mancanza di tale consenso.

In particolare, l'Amministrazione comunale, nel motivare il diniego, sosteneva che la valenza derogatoria della normativa sul Piano Casa nei confronti delle disposizioni locali in materia urbanistico-edilizia, sia limitata alle disposizioni in materia di distanze e non alle altre norme contenute nel regolamento comunale e nelle N.T.A..

Secondo il T.A.R. Veneto, invece, il diniego impugnato, proprio nella parte in cui condiziona il rilascio del titolo abilitativo alla produzione di un atto di assenso del proprietario confinante, sulla base del comma 5 dell'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G., risulta illegittimo per contrasto con la speciale disciplina derogatoria introdotta dalla normativa sul “Piano Casa”.

Nello specifico il T.A.R. Veneto afferma che la L.R. n. 14/2009 *“consente di derogare, non solo alle norme sulle distanze (diverse da quelle di fonte statale), ma anche a tutte le previsioni poste da fonti locali in materia urbanistico-edilizia, ivi comprese,*

*quindi, le previsioni, come quella di specie, che subordinano la facoltà di costruire sul confine al previo consenso del vicino”.*

Orbene, la sentenza in esame, pur essendo una sentenza breve, va letta con molta attenzione soprattutto in considerazione dei possibili risvolti pratici che può comportare.

Con tale pronuncia, infatti, il T.A.R. Veneto arriva a sostenere che l'ampia locuzione usata dal legislatore all'art. 2, comma 1, della L. R. n. 14/2009 secondo cui la normativa sul c.d. "Piano Casa" opera *"in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali"*, include tutti i contenuti territoriali, urbanistici ed edilizi degli atti di pianificazione di ogni livello, con la sola esclusione dei contenuti ambientali o paesaggistici.

Ciò posto, si deve osservare che il legislatore veneto, in più sedi, ha ritenuto doveroso evidenziare come la Legge n. 14/2009 non sia una legge urbanistica o edilizia, bensì una legge di carattere eccezionale, a tempo determinato, posta a "sostegno dell'economia", anche se, inevitabilmente, incidente sui profili urbanistici/edilizi del territorio.

Ma allora, se non si tratta di una legge urbanistica/edilizia com'è possibile che la legge sul c.d. "Piano Casa" possa consentire di derogare, non solo alle norme sulle distanze, ma anche a tutte le altre previsioni poste da fonti locali in materia urbanistico-edilizia? Cosa accadrà una volta terminata la valenza di tale legge<sup>1</sup>?

---

<sup>1</sup> La normativa sul Piano Casa, in vigore dal 2009, già prorogata una volta nel 2011, scade il 30 novembre 2013.

Questo è quanto arriva pericolosamente a sostenere il T.A.R. Veneto nella sentenza in esame consentendo in questo modo ad una legge regionale “nata” per incentivare l’economia di produrre effetti indelebili sul territorio pregiudicando il sistema delle distanze e comprimendo i diritti dei vicini che si troverebbero costretti a promuovere una miriade di cause innanzi al giudice civile, nel tentativo di arginare gli effetti di una legge inopportuna e di dubbia legittimità costituzionale se interpretata così estensivamente.

La questione, in realtà, risulta ancor più allarmante alla luce del disegno di legge n. 355 del 30 maggio 2013 di iniziativa della Giunta regionale, intitolato *“Provvedimenti per il sostegno al settore edilizio e per la riqualificazione delle aree degradate del Veneto. Piano di sviluppo edilizio”* che prevede tutta una serie di misure atte a fronteggiare il perdurare della crisi dell’edilizia e del mercato immobiliare tra cui l’abolizione della scadenza del Piano Casa.

Secondo il progetto di legge della Giunta regionale, il Piano Casa, da Legge Speciale a tempo indeterminato, diverrebbe una legge ordinaria a tempo indeterminato che, con spirito “federalista”, sottrae ai Comuni le loro competenze creando una sorta di *deregulation* permanente e definitiva che di fatto annulla la pianificazione urbanistica.

Impossibile, a questo punto, non ravvisare una violazione del principio di leale collaborazione tra enti, individuato dalla giurisprudenza costituzionale come principio ispiratore per la risoluzione dei conflitti tra Stato e Regioni.

A ciò, si aggiunga il rischio di una profonda alterazione dell’ordine delle competenze in materia urbanistica tra Regioni e

Comuni, con la trasformazione dei poteri decisionali spettanti agli organi comunali in semplici poteri consultivi e di proposta o in mere attività esecutive, con conseguente violazione del principio per cui non possono essere sottratte con legge regionale le competenze affidate ai comuni con legge statale.

A mio avviso, il silenzio politico, e la mancanza di una forte discussione su questi temi urbanistici che determinano la qualità del vivere nei nostri territori è preoccupante. In realtà, solo con significative correzioni il Piano Casa potrà essere riportato nell'insieme organico delle leggi che governano la gestione del territorio e non diventare grimaldello per lo scardinamento della pianificazione locale. A tal fine è necessario un suo coordinamento con la legge urbanistica vigente e con gli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali che assicurino certezza del diritto ed eviti sovrapposizioni e contraddizioni, oltre il rischio di esautorare gli Enti locali dei poteri programmatori nel governo del loro territorio.

Nel caso *de quo*, il diniego al permesso di costruire per la mancata produzione di un atto di consenso del proprietario confinante, sulla base del comma 5 dell'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G., si fondava proprio sulla preoccupazione dell'Amministrazione comunale di evitare che la realizzazione dell'opera pregiudicasse i diritti del terzo confinante nel caso in cui decidesse a sua volta di edificare nel suo fondo.

In effetti, la costruzione in aderenza al confine di proprietà costringerebbe il proprietario del fondo confinante che in futuro volesse edificare a stare a dieci metri dall'ampiamiento (se uno dei due edifici presentasse pareti finestrate), con la conseguenza che

non potrebbe più costruire a cinque metri dal confine (come accade oggi), ma a distanze superiori.

L'ampia interpretazione data dal T.A.R. Veneto all'art. 2, comma 1 della L. R. n. 14/09, crea quindi non pochi problemi, non solo dal punto di vista della giustizia sostanziale, ma anche da quello giuridico. Il potere del Comune di imporre nel regolamento edilizio o nelle N.T.A. del P.R.G. certe distanze dal confine o di richiedere specifici atti di assenso tra confinanti nei casi di edificazioni in aderenza risiede anche (seppur non solo) nell'equa ripartizione tra i confinanti dell'obbligo di rispettare la distanza di dieci metri tra pareti finestrate (di solito, come si è detto, si ripartisce equamente in cinque metri per parte). Pertanto, si può ritenere che le disposizioni comunali sulle distanze dai confini siano strettamente connesse alle disposizioni sulle distanze previste dalla normativa statale vigente (art. 873 c.c. e D.M. 1444 del 1968) e, conseguentemente dovrebbero ritenersi coperte dall'inviolabilità sancita dall'art. 9, comma 8 della L.R. n. 14/09.