

**Aumento di volumetria previsto dal "piano casa"** (sulla legittimità o meno del diniego di permesso di costruire, mediante demolizione e ricostruzione, avvalendosi dell'aumento di volumetria consentito dalle disposizioni sul c.d. "piano casa", motivato con riferimento alle ulteriori deroghe che il progetto comportava ai distacchi rispetto al confine ed alla strada nonché ai limiti di altezza previsti per la zona).

**CONSIGLIO DI STATO SEZ. IV - sentenza 7 aprile 2014, n. 1610** - Pres. ff. Branca, Est. Potenza - Imma S.p.A. (Avv. Salone) c. Comune di Cagliari (Avv. Farci) - (conferma T.A.R. Sardegna, Sez. II, n. 933 del 2012).

**Edilizia ed urbanistica - Permesso di costruire - Mediante demolizione e ricostruzione, avvalendosi dell'aumento di volumetria consentito dalle disposizioni sul c.d. "piano casa" (L. reg. Sardegna n. 4 del 2009) - Diniego - Motivato con riferimento alle ulteriori deroghe che il progetto comportava ai distacchi rispetto al confine ed alla strada ed ai limiti di altezza previsti per la zona - Legittimità.**

**E' legittimo il provvedimento con il quale è stata respinta una istanza di rilascio di premesso edilizio, per un intervento di demolizione e ricostruzione di un immobile urbano, con ampliamento da eseguire sulla base delle disposizioni regionali per la Sardegna (ex l. reg. Sardegna 23 ottobre 2009, n. 4), applicative del c.d."piano casa", che prevedono un premio di volumetria, motivato con riferimento al fatto che: a) i distacchi del nuovo edificio in progetto dal confine su strada e dal confine laterale erano inferiori a quelli stabiliti dal PUC; b) l'altezza complessiva dell'edificio in progetto superava il limite di altezza previsto dal PUC (nella specie pari a 16 metri, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani); c) il fabbricato in progetto determinava un riduzione delle viste panoramiche dai giardini pubblici. Infatti, la collocazione dell'area interessata dall'intervento in questione è sufficientemente chiara nel precludere gli interventi di demolizione e ricostruzione in ampliamento ove essi prevedano anche deroghe posizionali e dimensionali rispetto alle norme del piano urbanistico (e nella fattispecie sussistevano difformità del proposto intervento in tema di distacchi dal confine strada e dal confine laterale, nonché di altezza complessiva dell'edificio) (1).**

-----  
(1) Ha aggiunto la sentenza in rassegna che nella specie non occorre che nella motivazione si richiamasse alla sussistenza di interessi di natura storico o architettonica di particolare rilevanza, ma era sufficiente che il provvedimento facesse riferimento a una esigenza di tipo semplicemente urbanistico, qual è indubbiamente quella di assicurare un sviluppo edilizio ordinato perchè svolgentesi secondo linee e parametri (altezze, distanze interedilizie e stradali) essenzialmente omogenei. un progetto che assolvendo già ad una finalità di forte impatto derogatorio in tema di indici volumetrici (soprattutto in caso di demolizioni e ricostruzioni), aggiunga deroghe ad altezze e distanze in zone in cui queste presentino sufficiente omogeneità.

Ed invero tale quadro sarebbe certamente del tutto sconvolto ove in intere zone fossero consentiti interventi di demolizione e ricostruzione non solo in ampliamento ma anche in deroga ad altezze e distanze (tra edifici e strade) originariamente previste e rispettate dal piano regolatore; così operando, infatti, ciascun edificio potrebbe essere non solo ricostruito con ampliamento, ma anche in una sua nuova nuova e del tutto diversa posizione rispetto a quella degli altri. Scenario certo interessante, ma indubbiamente non rispondente ad alcun tipo di ordinato e coerente sviluppo edilizio.

Documenti correlati:

CORTE COSTITUZIONALE – sentenza 13 marzo 2014, pag. [http://www.lexitalia.it/p/14/ccost\\_2014-03-](http://www.lexitalia.it/p/14/ccost_2014-03-)

[13-2.htm](#) (ritiene legittima una norma della Regione Sardegna che consente, «anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici», l'ampliamento dei fabbricati ad uso residenziale entro il limite del 20% della volumetria esistente).

TAR CAMPANIA – SALERNO – sentenza 25 marzo 2014, pag. [http://www.lexitalia.it/p/14/tarcampaniasa\\_2014-03-25-1.htm](http://www.lexitalia.it/p/14/tarcampaniasa_2014-03-25-1.htm) (sulla legittimità o meno del diniego di rilascio di un permesso di costruire per l'ampliamento di un immobile, che sia motivato con riferimento alla carenza dei presupposti richiesti dall'art. 5, comma 9, d.l. 70 del 2011 per l'aumento della volumetria e, in particolare, perché il fabbricato da ampliare non insiste in area urbana degradata), con un documento correlato.

-----

Estremi di pubblicazione: [http://www.lexitalia.it/p/14/cds\\_2014-04-07-2.htm](http://www.lexitalia.it/p/14/cds_2014-04-07-2.htm)

Legislazione: \_



**\* Inizio pagina**