

## IL TAR SI PRONUNCIA ANCORA SUL PIANO CASA (L.R. 14/2009)

venerdì 15 aprile 2011

di Emiliano Troi Con la sentenza n. 576/2011 il TAR Veneto è intervenuto nuovamente sulla legge regionale n. 14/2009 (concernente il cosiddetto "piano casa"), fornendo ulteriori chiarimenti interpretativi. In particolare, con tale ulteriore intervento il giudice amministrativo ha preso posizione negando la legittimità di discipline comunali più limitative o restrittive rispetto alla norma regionale per quanto riguarda gli interventi sulla prima casa di abitazione. Gli antecedenti La fattispecie concreta che ha dato origine al giudizio concluso con la citata sentenza muoveva dal diniego comunale alla richiesta di ampliamento ai sensi dell'art. 2 della l.r. 14/2009. Il diniego veniva motivato sul presupposto che l'intervento, benché fosse astrattamente consentito ai sensi della disciplina regionale, nel caso di specie era vietato dalla delibera di consiglio comunale di recepimento del piano casa, che imponeva condizioni più restrittive. Più specificamente la disciplina comunale vietava l'applicazione del piano casa, fra l'altro, nell'ipotesi in cui l'immobile oggetto di ampliamento non risultasse già edificato alla data del 30.03.2009 (in difformità rispetto alla disciplina regionale che consentiva l'ampliamento sul presupposto che a tale data risultasse rilasciato anche solo il titolo abilitativo, anche se l'edificazione concreta non risulta intervenuta). In considerazione di tale circostanza, oltre che di ulteriori ragioni ostative, motivate però solo sulla più restrittiva disciplina comunale, l'ampliamento veniva denegato. Avverso il diniego comunale agivano le ricorrenti, le quali contestavano l'inapplicabilità al caso di specie delle maggiori limitazioni introdotte dalla delibera comunale di recepimento del piano casa. A fondamento del ricorso veniva dedotto che l'intervento riguardava una prima casa di abitazione e pertanto, ancorché la richiesta di ampliamento fosse stata proposta successivamente alla adozione della delibera comunale, i maggiori limiti ivi previsti non potevano trovare applicazione. La pronuncia Tanto premesso con la sentenza n. 576/2011, pubblicata il 8.04.2011, il TAR del Veneto prendeva posizione sulla specifica situazione di fatto sopra esposta, accogliendo il ricorso proposto. In particolare, nella pronuncia viene dato testualmente conto che "è anzitutto evidente che la l.r. 14/2009 ha introdotto una distinta disciplina degli interventi di ampliamento per le prime case di abitazione". Inoltre, la motivazione della pronuncia continua precisando che "se non è necessario attendere l'introduzione delle disposizioni applicative comunali per ampliare la propria prima casa di abitazione, ciò può trovare ragionevole giustificazione soltanto perché tali disposizioni non potranno disciplinare, e tanto meno impedire, questi interventi". In difetto, continua la pronuncia "si creerebbe una disparità di trattamento, in presenza di presupposti che possono essere del tutto identici, ove l'unico fattore discriminante è costituito dal momento di presentazione dell'istanza, premiando così eccessivamente la maggiore reattività del singolo proprietario: senza dire che il termine di ventiquattro mesi per presentare l'istanza verrebbe così di fatto disapplicato". In altre parole, la pronuncia conferma che per le prime case di abitazione l'unica disciplina cui fare riferimento, nella materia del piano casa, è quella regionale, non potendo trovare applicazione la disciplina più limitativa comunale, nemmeno se l'intervento viene richiesto successivamente all'adozione dei regolamenti comunali di recepimento della legge regionale. Valutazioni conclusive Ad avviso di chi scrive la pronuncia in commento sembra fornire un'importante potenzialità applicativa della novella di cui alla l.r. 14/2009. A conferma di ciò basti considerare i molti provvedimenti comunali che nel recepire il piano casa hanno introdotto limiti ulteriori e non previsti dalla l.r. 14/2009 (ad es.: limitazione dell'applicazione delle possibilità del piano casa solo agli edifici già completamente edificati al 30.03.2009, anziché anche a quelli abilitati; applicazione di percentuali di ampliamento inferiori rispetto a quelle previste dalla Regione; esclusione dell'applicabilità della disciplina del piano casa per gli interventi ricompresi all'interno di Piani attuativi, ecc.). L'utilità pratica/operativa della pronuncia si comprende alla luce della prassi e delle discipline regolamentari seguite dai Comuni che, in molti casi, applicano anche alle prime case di abitazioni le maggiori limitazioni previste a livello locale al regime del piano casa. Rispetto a tale fenomeno, peraltro, non sembra avere prodotto effetti univoci la circolare regionale 4/2009, anche se quanto ivi indicato ha trovato conferma nella pronuncia in commento. Ed invero, benché fin dal 2009 la Regione, tramite la predetta circolare, avesse chiarito che le maggiori limitazioni al piano casa, previste a livello comunale, non potessero trovare applicazione con riferimento alle prime case di abitazione, tuttavia tal indicazione regionale è rimasta in molti casi inascoltata. Ciò probabilmente è anche la conseguenza della mancanza di effettività e cogenza della circolare interpretativa. Anzi sul punto la sentenza in commento offre un interessante spunto pratico nella misura in cui chiarisce che lo strumento della circolare interpretativa ha un effetto del tutto "marginale" ai fini del giudizio amministrativo. Tanto premesso e tenuto specificamente conto anche del giudizio di dequotazione della portata applicativa ed interpretativa della circolare regionale n. 4/2009, incidentalmente rilevato dal giudice, la pronuncia in commento potrebbe risultare particolarmente utile ai concreti fini operativi, proprio per l'importanza rappresentata dal precedente giurisprudenziale, al fine della risoluzione di contrastanti interpretazioni e, soprattutto, di contrastanti applicazioni nella attuazione pratica della norma in oggetto.