

Edilizia e urbanistica – Regolamento edilizio – Previsione inerente alla fissazione della superficie minima per alloggio – Illegittimità – Ragioni

È illegittima la previsione, contenuta in un regolamento edilizio, che fissa la superficie minima per alloggio in quanto essa si risolve in una limitazione dello jus aedificandi oltre che in una inammissibile invasione dell'equilibrio del libero mercato, essendo giustificabile solo in presenza di effettive e motivate ragioni igienico-sanitarie la cui valutazione, per esigenze di uniformità, (meglio) competerebbe alla legislazione statale o regionale.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia
- Sezione staccata di Brescia –

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. 163 del 2002 proposto da:

██████████ rappresentato e difeso dagli Avv.ti ██████████,
elettivamente domiciliato presso la prima in ██████████;

(...omissis..)

FATTO

Il Comune di Riva di Solto con deliberazioni del Consiglio comunale n. 7 del 6 aprile 2001 e n. 16 del 7 settembre 2001, ha adottato ed approvato il nuovo regolamento edilizio il cui art. 56, comma 1, lett. m), relativamente alle caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari, prescrive che gli alloggi devono avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq. 45.00; il regolamento edilizio è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia nel successivo mese di dicembre.

Il ricorrente, proprietario di terreni edificabili siti nel Comune in relazione ai quali ha presentato domanda di approvazione di un piano di lottizzazione, ha presentato un'osservazione, poi respinta, volta a contestare la legittimità di tale previsione.

Avverso le citate deliberazioni il ricorrente, con ricorso notificato il 31.1.2002 e depositato il 18.2.2002, proposto nei confronti dell'Amministrazione comunale, della Regione Lombardia e dell'Azienda Sanitaria Locale di Bergamo, con un unico ed articolato motivo, svolge le seguenti censure:

I) violazione dell'art. 11 comma 1, lett. i) della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, il quale prevede che il regolamento edilizio contenga le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene, prescrizione quest'ultima che risulterebbe violata in

quanto il regolamento di igiene del Comune prescrive una superficie minima di mq. 25 per gli alloggi destinati ad una sola persona, cui vanno sommati mq. 10 per ogni successiva persona;

II) violazione del D.M. 5 luglio 1975, recante “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione” il quale all'art. 3 prescrive che l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone;

III) sviamento di potere per illogicità manifesta e difetto di motivazione, in quanto la legittimità di una tale limitazione delle superfici minime dell'alloggio sarebbe ravvisabile solo ove imposta da motivi di ordine igienico sanitario e, quindi, avrebbe dovuto trovare la propria collocazione nel regolamento di igiene e non nel regolamento edilizio, mancando un interesse urbanistico edilizio privo di connotati igienico sanitari, a supporto della citata limitazione della superficie dell'alloggio; inoltre un così rilevante scostamento dalle previsioni normative di cui al decreto ministeriale avrebbe richiesto una congrua ed adeguata motivazione, nel caso di specie mancante.

Non si sono costituite le Amministrazioni intime.

Con ordinanza presidenziale n. 361 dell'8 novembre 2002 è stata disposta l'acquisizione a cura del Comune di una relazione sui fatti di causa e degli atti e documenti necessari ai fini della decisione del ricorso.

A seguito del disposto incumbente istruttorio si è appreso che il Comune con deliberazione n. 23 del 30 novembre 2001 ha approvato il nuovo regolamento locale di igiene conforme al regolamento tipo approvato dalla Regione Lombardia, il quale prescriveva al punto 3.4.4., comma 2, capitolo 4, relativamente ai requisiti degli alloggi, che ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 25 per la prima persona e mq. 10 per ogni successiva.

Con deliberazione immediatamente successiva, n. 24 del 30 novembre 2001, tale prescrizione era modificata con la previsione che ogni alloggio deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 45 per le prime tre persone e mq. 10 per ogni successiva.

DIRITTO

Il ricorso è fondato e merita accoglimento.

Non si può non evidenziare che il succedersi di diverse disposizioni vertenti sui requisiti minimi della superficie dell'alloggio, per effetto prima delle deliberazioni di modifica del regolamento edilizio e successivamente di due deliberazioni concernenti il regolamento di igiene, rende incerto il quadro normativo vigente nel Comune in detta materia e la mancata espressa abrogazione della impugnata disposizione del regolamento edilizio comporta che vi è un perdurante interesse al ricorso, atteso che la disposizione introdotta con la deliberazione n. 24 del 30 novembre 2001, è formulata in modo non incompatibile con l'impugnata prescrizione del regolamento edilizio.

Anzi, per effetto del combinato disposto delle due disposizioni (il regolamento edilizio prescrive una superficie minima dell'alloggio di 45 mq.; il regolamento di igiene una superficie minima di 45 mq. per le prime tre persone) si dovrebbe giungere alla conseguenza che nel Comune di Riva di Solto non è possibile realizzare alloggi per una o due persone.

Tale prescrizione imposta dal Comune si risolve, in buona sostanza, in una limitazione dello jus aedificandi, che potrebbe trovare la propria giustificazione solo in motivi di ordine igienico e sanitario che, nel caso di specie, difettano.

Inoltre una tale limitazione inerisce ad un aspetto che non appare suscettibile di essere disciplinato, oltre certi limiti, dal potere dell'ente locale, potendo semmai trovare la propria definizione nella legislazione statale o regionale, anche al fine di evitare difformità di regolamentazioni. Nel rispetto della disciplina urbanistico edilizia rientra nella libertà di iniziativa costituzionalmente garantita dell'imprenditore, la scelta di edificare tipologie edilizie per una, due o più persone.

Tale libertà non può essere limitata o compressa ove non sussistono, come nella specie non sussistono, prevalenti e pregnanti ragioni di interesse pubblico.

Tali ragioni non possono evidentemente identificarsi in quelle igienico- sanitarie, che non sono affatto compromesse da alloggi di 45 mq., o nella esigenza di salvaguardare gli interessi dei residenti e di evitare uno scompensamento del mercato, come dimostra la disciplina statale e regionale che ammette superfici inferiori.

Non si può non rilevare che sono le regole del libero mercato e la domanda di alloggi con superficie inferiore ai 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.

E' pertanto fondata la censura di violazione dell'art. 11 comma 1, lett. i) della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, in quanto il regolamento edilizio ha introdotto una disposizione che nel momento in cui è stata adottata risultava incompatibile con le prescrizioni originarie del regolamento locale di igiene sul punto.

Parimenti fondate sono la seconda e la terza censura, in quanto, come già osservato, la disposizione impugnata ha lo scopo dichiarato di impedire la costruzione di determinate tipologie edilizie, ovvero gli alloggi per una o due persone, utilizzando una disciplina la cui finalità è solo quella della tutela igienico sanitaria.

Per le ragioni che precedono il ricorso va accolto e, per l'effetto, va annullata la deliberazione n. 16 del 7 settembre 2001, con cui il Consiglio comunale ha approvato il nuovo regolamento edilizio, limitatamente alla disposizione di cui all'art. 56, comma 1, lett. m), la quale, relativamente alle caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari, prescrive che gli alloggi devono avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq. 45.

E' anche necessario precisare che per effetto del disposto annullamento, trova applicazione il nuovo regolamento locale di igiene, il quale, a seguito delle modifiche apportate con la deliberazione n. 24 del 30 novembre 2001, prescrive che ogni alloggio deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 45 per le prime tre persone e mq. 10 per ogni successiva.

Orbene tale previsione, di dubbia lettura, detta limiti dimensionali solamente per gli alloggi per tre o più persone, mentre nulla dice per gli alloggi per una o due persone.

E' chiaro che per effetto del disposto annullamento tale norma non potrà che essere interpretata nel senso che la realizzazione di alloggi per una o due persone è ammissibile con le superfici previste dalla normativa statale e regionale.

Sussistono giusti motivi per disporre la compensazione delle spese.

P.Q.M.

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia- Sezione staccata di Brescia definitivamente pronunciando accoglie il ricorso e per l'effetto annulla la deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 7 settembre 2001, nei limiti precisati in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso, in Brescia, il 22 marzo 2005, dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, in Camera di Consiglio, con l'intervento dei Signori:

MARIUZZO Francesco - Presidente

MORRI Gianluca - Giudice

MIELLI Stefano - Giudice estensore