

Diritti edificatori: il punto sui criteri di calcolo

15 Dicembre 2017

Lo strumento urbanistico comunale, nel determinare il futuro assetto edificatorio del territorio, deve considerare le sole “aree libere”, vale a dire quelle non ancora edificate: lo ha ricordato il Consiglio di Stato nella sentenza della sezione IV, 22/11/2017, n. 5419.

Il Consiglio di Stato, ripercorrendo una serie di pronunce precedenti, ha prima di tutto ricordato che:

- le previsioni di piano servono a conformare l’edificazione futura e non anche le costruzioni esistenti al momento dell’entrata in vigore del piano stesso o di una sua variante (Consiglio di Stato, sez. IV, 18/06/2009, n. 4009);
- in questo contesto, la “densità edilizia territoriale” è riferita a ciascuna zona omogenea e definisce il carico complessivo di edificazione che può gravare sull’intera zona, mentre la “densità edilizia fondiaria” è riferita alla singola area e definisce il volume massimo su di essa edificabile (Consiglio di Stato, sez. IV, 8/01/2013, n. 32);
- conseguentemente l’indice di densità territoriale è rapportato all’intera superficie della zona, ivi compresi gli spazi pubblici, quelli destinati alla viabilità, ecc., mentre l’indice di densità edilizia è rapportato all’effettiva superficie suscettibile di edificazione ed è a questo che occorre fare concreto riferimento ai fini della individuazione della volumetria assentibile con permesso di costruire (Consiglio di Stato, Ad. Plen. 23/04/2009, n. 3).

Da ciò deriva che, al fine di definire con precisione quale sia la superficie suscettibile di edificazione, lo strumento urbanistico considera le sole “aree libere” e cioè le aree disponibili al momento della pianificazione o meglio quelle che non risultano già edificate, con esclusione delle:

- aree edificate in quanto costituenti area di sedime di fabbricati o opere di urbanizzazione;
- aree che, ancorché fisicamente libere da immobili, risultano comunque già utilizzate per l’edificazione in quanto la relativa volumetria è stata spostata su aree vicine onde consentirne lo sviluppo edificatorio, cd. aree asservite.

Se così non fosse - ha concluso il Consiglio di Stato - ogni nuova pianificazione risulterebbe scollegata da quella precedente, potendo da questa prescindere.

[Consiglio di Stato Sentenza 5419_2017](#)