

PIANI URBANISTICI: PREVALENZA DELLA PARTE GRAFICA SULLA PARTE DESCRITTIVA

Un cittadino ha prospettato al Difensore civico una situazione riguardante un possibile contrasto tra la destinazione urbanistica impressa alla sua proprietà da una variante al piano regolatore comunale - che aveva incluso tale proprietà (prima collocata in zona di espansione) nel centro storico - e la relazione illustrativa, che non dava puntuale contezza della predetta scelta urbanistica.

La questione che si pone in questi casi è se la circostanza che la cartografia inserisca un'area in una zona, che determina una capacità edificatoria peggiorativa per l'interessato, possa essere censurata per il fatto che la relazione illustrativa non contenga riferimenti a tale area e non indichi le ragioni per cui ad essa sarebbe stata attribuita una diversa destinazione, anche in raffronto con altre proprietà di cui la relazione faccia eventualmente espressa menzione.

Sul punto, secondo l'orientamento giurisprudenziale che appare consolidato (benché risalente), la cartografia sarebbe dirimente per determinare le destinazioni urbanistiche impresse dai piani ed, anzi, in caso di contrasto tra cartografia e parte descrittiva dovrebbe ritenersi, comunque, prevalente quanto riportato in cartografia (v., fra le altre, Cass. Civ., Sez. II, 4 maggio 1994, n. 4280 e Cons. Stato, Sez. V, 2 aprile 1966, n. 563).

La relazione, infatti, ha soltanto lo scopo di illustrare, in linea generale, le scelte compiute dall'elaborato grafico: ne deriva, dunque, che non è possibile censurare la destinazione impressa dalla cartografia ad un'area per il fatto che la relazione illustrativa non contenga riferimenti precisi a tale inclusione.

Peraltro, secondo la giurisprudenza, il soggetto che veda modificare la destinazione dell'area di sua proprietà in senso peggiorativo rispetto alla destinazione che lo strumento urbanistico gli aveva attribuito in precedenza, non gode affatto di un'aspettativa giuridicamente qualificata alla conservazione della destinazione pregressa con la conseguenza che in questi casi l'amministrazione non è tenuta fornire una motivazione puntuale della propria scelta di variante (v., per tutte, Cons. Stato, Sez. IV, 22 marzo 2021, n. 2415).

Va, invece, rilevato che è totalmente diversa l'ipotesi in cui si dovesse registrare un contrasto tra cartografia e norme tecniche di attuazione.

Tale fattispecie si verifica, ad esempio, quando le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico descrivono gli elementi che devono ricorrere per poter qualificare un'area come area boschiva e l'elaborato cartografico individui come boschiva un'area che presenta invece caratteri diversi da quelli individuati dalle norme tecniche di attuazione.

In tal caso, infatti, la giurisprudenza appare uniformemente orientata nel senso della prevalenza delle norme di attuazione rispetto a quanto riportato nella cartografia (v., tra le tante, Cons. Stato, Sez. II, 16 ottobre 2020, n. 6285).

Infatti, la cartografia può "solo chiarire o completare quanto è normativamente previsto, ma non negarlo" (così, tra le altre, Cons. Stato, Sez. IV, 13 gennaio 2015 n. 49).