

Sui termini per l'impugnazione della concessione edilizia da parte del confinante e sui criteri di computo della volumetria realizzabile.

Nota alla sentenza del Consiglio di Stato 4 marzo 2008 n.885

A cura dell'Avv. Valentina Stefutti

Nella sentenza in rassegna, il Supremo Consesso Amministrativo, nel confermare la sentenza di primo grado n.1953/02, resa dalla Seconda Sezione del TAR Puglia, sede di Bari, è tornato a riferire, sulla falsariga di un orientamento giurisprudenziale affatto consolidato, su due importanti questioni, la prima sottesa ai criteri di computo dell'indice di fabbricabilità, la seconda afferente la decorrenza dei termini per l'impugnazione di un provvedimento concessorio.

Nel caso di specie, il ricorso introduttivo, sfociato nella sentenza di primo grado testè richiamata, era stato proposto da due soggetti proprietari di un terreno confinante rispetto a quello di proprietà del beneficiario del predetto titolo abilitativo, in forza della circostanza che la costruzione assentita si trovasse ad una distanza inferiore rispetto a quella stabilita (in metri cinque) dalle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione.

Sotto altro, e persino più rilevante profilo, gli originari ricorrenti in primo grado avevano lamentato l'illegittimità del titolo abilitativo rilasciato dal Comune, sostenendo la tesi, che trovava positivo accoglimento da parte dei giudici amministrativi in entrambi i gradi di giudizio, che trattandosi di un'area in cui si era precedentemente edificato (nella fattispecie erano state già realizzate, sul medesimo lotto, successivamente frazionato, due palazzine), l'area già considerata in occasione del rilascio di concessione edilizia agli effetti della volumetria realizzabile non potesse essere riconsiderata come area libera, sia pure parzialmente, ai fini del rilascio di una successiva concessione (in termini CdS - V - 17 maggio 1996, n. 564).

In buona sostanza, una volta realizzate le prime due palazzine, nella successiva concessione (intervento C) sarebbe stato tener conto, ai fini della volumetria esprimibile, dell'area oggetto di quell'intervento, e non già richiamare, a presupposto per la maggiore volumetria dell'erigenda

costruzione, un piano panovolumetrico che considerava l'originaria area già frazionata dall'originaria proprietaria e ceduta in parte considerevole alla società che aveva già costruito due palazzine.

Invero, ad avviso dei giudici amministrativi, a negare valenza al predetto piano planovolumetrico, valeva il principio già da tempo affermato in sede giurisprudenziale (CdS - IV - 16.2.1987 n. 97) secondo cui i proprietari dei vari terreni su cui è stato frazionato il fondo hanno a disposizione solo la volumetria residua, tenuto conto della originaria costruzione.

Tanto osservato, il TAR originariamente adito annullava la citata concessione edilizia a partire dal rilievo che essa era stata rilasciata tenendo conto della volumetria assentibile ai sensi del piano planivolumetrico originariamente riguardante l'area, senza considerare, come pure sarebbe stato doveroso, la circostanza che questa aveva già formato oggetto di edificazione, sia pure parziale.

Ribadito tale importante principio, il Supremo Consesso Amministrativo riferiva, respingendola siccome infondata, anche in ordine all'eccezione di tardività del ricorso introduttivo proposta dalla parte appellante, secondo cui per computare la decorrenza dei termini di impugnazione di una concessione edilizia, dovesse farsi riferimento alla data di inizio dei lavori.

Ancora una volta, il Consiglio di Stato, sul punto, chiariva che *“il termine per l'impugnazione di una concessione edilizia ad opera del confinante non decorre infatti dall'avvio dei lavori, ma dalla ultimazione di questi, affinché gli interessati siano in grado di avere cognizione dell'esistenza e dell'entità delle violazioni urbanistico-edilizie eventualmente derivanti dalla concessione”*. In buona sostanza, come già riferito in numerose pronunce precedenti (cfr. ex multis CdS, nn. 452 e 599/07) *“l'effettiva conoscenza dell'atto, infatti, si verifica quando la costruzione realizzata rivela in modo certo ed univoco le essenziali caratteristiche dell'opera e l'eventuale non conformità della stessa al titolo o alla disciplina urbanistica, con la conseguenza che in mancanza di altri ed inequivoci elementi probatori il termine decorre non con il mero inizio dei lavori, ma con il loro completamento”*.

Da ultimo, per completezza di esposizione, giova ribadire in questa sede il consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui la possibilità di ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia (ivi compresa quella in sanatoria) da parte di “chiunque”, riconosciuta dagli artt. 31, comma 9, L. n. 1150/42, come modificato dall’art. 10 L. n. 765/67) , riconosce una posizione di interesse che consente l’impugnativa a chi, come nella specie, si trovi in una situazione di stabile collegamento con la zona (residenza, possesso o detenzione di immobili, o altro titolo di frequentazione), senza neppure richiedere la prova di aver subito un danno specifico, essendo insito nella violazione edilizia il danno a tutti i membri di quella collettività (cfr. CdS - V - 26 febbraio 1992, n. 143). Si è pertanto ritenuto che abbiano titolo all’impugnazione della concessione edilizia (anche in sanatoria) i proprietari (persone fisiche o giuridiche) di immobili od abitazioni ubicate su un terreno confinante o fronteggiante o comunque in prossimità dell’area (cfr. Cons. St., sez. V, 14 gennaio 1991, n. 44) o di terreni limitrofi (cfr. CdS - V - 3 giugno 1987, n. 362).

Valentina Stefutti

Pubblicato il 14 marzo 2008

In calce la motivazione integrale della sentenza

REPUBBLICA ITALIANA

N.885/08 REG.DEC.

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

N. 9059-9110 REG.RIC.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, (Quinta Sezione) ANNO 2002

ha pronunciato la seguente

DECISIONE

sui ricorsi in appello nn. 9059 e 9110 del 2002, proposti:

1) n. 9059/2002, dalla sig.ra **** , rappresentata e difesa dall'Avv. **** ed elettivamente domiciliata in Roma, ***** , presso lo studio dell'Avv. ****;

CONTRO

i sigg.ri *** , *** , *** e *** , rappresentati e difesi dall'Avv. *** ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. ***;

e nei confronti di

COMUNE DI GRUMO APPULA, non costituitosi;

e 2) n. 9110/2002, dal COMUNE DI GRUMO APPULA, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. *** ed elettivamente domiciliato ***;

CONTRO

i sigg.ri *** , *** , *** *** , rappresentati e difesi dall'Avv. *** ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. ***;

e nei confronti di

la sig.ra *** , non costituitasi;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, sede di Bari, sez. II, n. 1953/2002 del 16.4.2002.

Visti i ricorsi con i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio delle parti appellate;

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

Visti tutti gli atti di causa;

Relatore alla pubblica udienza del 6 novembre 2007, il Consigliere Nicola Russo;

Uditi gli avv.ti ***, per sé e per delega dell'avv. ***;

Ritenuto e considerato in fatto e in diritto quanto segue:

FATTO

Con distinti appelli qui oggetto di formale riunione, la Sig.ra ** (titolare della concessione edilizia n. 38/99) ed il Comune di Grumo Appula (Amministrazione comunale competente) impugnano la sentenza del TAR Puglia, Sede di Bari, Seconda Sezione, n. 1953/2002.

Entrambi i ricorrenti, da diversi angoli prospettici, si dolgono della statuizione del TAR, il quale ha annullato la citata concessione edilizia a partire dal rilievo che essa era stata rilasciata tenendo conto della volumetria assentibile ai sensi del piano planivolumetrico originariamente riguardante l'area, vale a dire senza considerare che questa aveva già formato oggetto di edificazione, sia pure parziale.

Resistono agli appelli i ricorrenti in primo grado, i quali nella memoria prodotta in vista dell'udienza di merito richiamano anche la censura concernente la violazione delle distanze, dichiarata assorbita in primo grado.

La causa è passata in decisione all'udienza del 6 novembre 2007.

DIRITTO

Va preliminarmente disattesa l'eccezione di tardività del ricorso in primo grado prospettata dalla Sig.ra *** . Il termine per l'impugnazione di una concessione edilizia ad opera del confinante non decorre infatti dall'avvio dei lavori, ma dalla ultimazione di questi, affinché gli interessati siano in grado di avere cognizione dell'esistenza e dell'entità delle violazioni urbanistico-edilizie eventualmente derivanti dalla concessione (cfr. Cons. St., Sez. V, 5.2.2007, n. 452); l'effettiva conoscenza dell'atto, infatti, si verifica quando la costruzione realizzata rivela in modo certo ed univoco le essenziali caratteristiche dell'opera e l'eventuale non conformità della stessa al titolo o alla disciplina urbanistica, con la conseguenza che in mancanza di altri ed inequivoci elementi probatori il termine decorre non con il mero inizio dei lavori, ma con il loro completamento (cfr. Cons. St., Sez. IV, 12.2.2007, n. 599).

Nel merito, va rilevato che le parti appellate hanno prodotto copia dell'elaborato peritale redatto dal CTU nella causa tra *** +3 e la Sig.ra *** dinanzi all'AGO nella quale risulta affermato, con argomentazioni che il Collegio condivide, che la costruzione *de qua* risulta costruita a distanza inferiore rispetto a quella prescritta dall'art. 8 delle n.t.a. Non v'è dubbio che la corrispondente censura possa essere oggetto di esame in questa sede giacché, diversamente da quanto si riferisce nella memoria per l'udienza di merito della Sig.ra *** i ricorrenti in primo grado l'hanno richiamata (ancorché con formule non sacramentali) nella loro produzione in

Marco Lipari

Consigliere

Marzio Branca

Consigliere

Nicola Russo

Consigliere est.

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

F.to Nicola Russo

F.to Emidio Frascione

IL SEGRETARIO

F.to Rosi Graziano

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

il 04/03/08

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL DIRIGENTE

F.to Antonio Natale