

N. 01595/2014REG.PROV.COLL.
N. 01160/2014 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex artt. 38 e 60 cod. proc. amm.

sul ricorso numero di registro generale 1160 del 2014, proposto da:

Comune di Altamura, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Vito Aurelio Pappalepore, con domicilio eletto presso Antonia De Angelis in Roma, via Portuense, 104;

contro

Società Clemente srl, rappresentata e difesa dall'avv. Saverio Profeta, con domicilio eletto presso il dott. Alfredo Placidi in Roma, via Cosseria, 2;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. PUGLIA - BARI: SEZIONE III n. 01006/2013, resa tra le parti, concernente diniego intervento straordinario di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Società Clemente s.r.l.

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 4 marzo 2014 il Cons. Andrea Migliozzi e uditi per le parti gli avvocati Vito Aurelio Pappalepore e Saverio Profeta;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

La S.r.l. Clemente, proprietaria di un suolo sito in Comune di Altamura , in via Madonna della Croce , tipizzato come zona B1 del PRG, su cui insiste un complesso immobiliare risalente agli anni '50 in data 25/7/2011 inoltrava all'anzidetto Comune domanda di autorizzazione edilizia per la demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di un unico edificio residenziale con i benefici volumetrici di cui all'art.4 della legge regionale n.14/2009 (c.d. Piano Casa).

L' Amministrazione comunale dopo aver comunicato il preavviso di diniego e sentito altresì sul punto la Regione Puglia , con provvedimento prot. n. 40798 del 1 agosto 2012 negava l'approvazione del progettato intervento edilizio sul rilievo dell'assenza dei presupposti per fruire della volumetria premiale prevista dalla normativa regionale in quanto l'intero complesso edilizio realizzato negli anni cinquanta non rientra nella definizione di edificio residenziale di cui alla lettera b, comma 2 dell'art.4 della L.R. Puglia n.14/09.

La Società Clemente impugnava tale diniego innanzi al Tar della Puglia che con sentenza n.1006/2013 accoglieva il ricorso, con annullamento del provvedimento impugnato, ritenuto , in sostanza, affetto dal dedotto vizio di difetto di motivazione di istruttoria.

Avverso tale decisum , ritenuto erroneo, è insorto il Comune di Altamura, chiedendone lariforma previa sospensione dell'efficacia, e deducendo a sostegno del proposto gravame i seguenti motivi:

- 1) Errores in iudicando per violazione ed erronea applicazione degli artt.2 e 4 della legge regione Puglia n.14 del 30/7/2009 anche in relazione all'art.3 D.M. n.1444/68- erronea presupposizione;
- 2) Errores in iudicando per omessa delibazione in ordine all'inammissibilità del ricorso in prime cure per omessa impugnazione del provvedimento regionale.

Si è costituita in giudizio la Società Clemente che ha in via preliminare eccepito la improcedibilità del ricorso in appello per assenza di interesse in capo al Comune a coltivare il proposto gravame, concludendo, quanto al merito, per la infondatezza del medesimo.

L'appello, chiamato alla camera di consiglio del 4 marzo 2014 per la trattazione della domanda cautelare, viene definito nel merito con sentenza semplificata, previa comunicazione alle parti presenti, a norma dell'art. 60 c.p.a..

Tanto premesso, va disattesa l'eccezione di improcedibilità sollevata ex adverso per la sua palesa infondatezza.

In primo luogo parte resistente invoca un non meglio precisato silenzio-assenso in suo favore che appare del tutto inconfigurabile, non solo per la insussistenza delle condiciones iuris per farsi luogo ad un c.d. silenzio - significativo, ma anche perché trattasi di questione non fatta oggetto del giudizio di primo grado e quindi del tutto inammissibile in questa sede.

Quanto all'altro aspetto della pretesa improcedibilità, quello relativo ad un sopravvenuta, “ nuova” comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della legge

n.241/90 dei motivi ostativi effettuata dal Comune di Altamura con atto n.7906 del 4/02/2014, la nota in questione non è provvedimento definitivo (come peraltro appositamente specificato nell'atto de quo) e comunque non fa venir meno l'interesse processuale e sostanziale dell'Amministrazione comunale a vedere rimossa una statuizione giurisdizionale di segno negativo emessa nei confronti di una determinazione comunale avente i caratteri della definitività.

Ciò preliminarmente detto, l'appello si appalesa fondato con riferimento alle assorbenti censure di cui al primo mezzo d'impugnazione, con riforma dell'impugnata sentenza .

La quaestio iuris fondamentale che il Collegio è chiamata a dirimere consiste nello stabilire se in relazione alla richiesta di edificazione avanzata dall'appellata sia applicabile l'incremento volumetrico previsto dalla normativa regionale oppure no.

Al quesito occorre dare una soluzione di tipo negativo, risultando, al riguardo il diniego opposto dall'Amministrazione comunale sorretto da adeguate ragioni giustificative.

Dunque l'art.4 della legge Regione Puglia n.14 del 2009 stabilisce che “ al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente ...”; la stessa legge poi al precedente art.2 ha cura di precisare che: “ per edifici residenziali si intendono gli immobili comprendenti una o più unità immobiliari destinate alla residenza e a usi strettamente connessi alla residenza , ai sensi del comma 2 dell'art.3 del Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 1968 n.1444”.

Ebbene, non pare che la Società Clemente possa giovare della normativa suindicata, non rientrando nell'alveo applicativo da essa delineato.

Invero, la demolizione ai fini della costruzione di un unico edificio con applicazione del c.d. Piano Casa (L.R. n.14/09) riguarda il complesso edilizio risalente agli anni cinquanta, quello esattamente autorizzato a suo tempo con licenza edilizia del 5 novembre del 1953 che però non ha le caratteristiche di tipo residenziale, trattandosi, invero di un complesso edilizio di tipo artigianale- industriale in disuso, costituito da opifici dismessi con annessa abitazione, nell'ambito quindi di un compendio immobiliare in cui l'elemento residenziale ha un ruolo accessorio e comunque solo servente rispetto ad una tipologia di diversa natura e differente utilizzo

La circostanza di fatto e di diritto testè descritta, essenziale ai fini della soluzione della problematica de qua è rilevabile dalla stessa relazione tecnica posta a corredo della istanza ad aedificandum, laddove si ammette, in sostanza, la prevalenza in seno a tale compendio immobiliare degli spazi direzionali e produttivi sia pure nell'ambito di quella che il progettista ritiene di inquadrare come una tipologia "casa- bottega", che per quanto originale non vale a conferire la natura di residenziale all'intero complesso immobiliare per cui è causa.

Il Comune, peraltro sulla scorta del parere reso in senso restrittivo dalla Regione Puglia, attivata dallo stesso Amministrazione comunale con apposito quesito, ha fatto rilevare proprio l'assenza della connotazione residenziale del complesso edilizio in questione, con conseguente inapplicabilità della normativa premiale prevista per gli "edifici residenziali" e l'assunto dell'Amministrazione non pare possa essere messo in

discussione, contrariamente a quanto ritenuto dal Tar dai due elementi costituiti da :

- a) l'essere intervenuta nel 1988 una variazione catastale del complesso immobiliare come archivio banca;
- b) l'insistere il compendio in zona di completamento B1:

Orbene, quanto alla questione sub b) , trattasi di una destinazione impressa ai soli fini catastali e non urbanistico- edilizi con riferimento ad un uso peraltro di fatto, senza che sia intervenuta una destinazione a servizi del complesso immobiliare de quo e che non vale a conferire la connotazione residenziale ad un complesso unitariamente inteso .

Relativamente poi all'argomentazione sub b, vale osservare come qui non è messa in discussione la edificabilità dell' area secondo gli indici previsti dal PRG per le zone B1 di completamento, venendo piuttosto in rilievo il diverso problema dell'approvabilità o meno di un progettato intervento edilizio presentato ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge Regione Puglia n.14/09 (demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico) che è cosa diversa dalla semplice e generale capacità edificatoria

Se così è, contrariamente a quanto (erroneamente) ritenuto dal Tar, alcuna motivazione doveva dare l'Amministrazione in ordine alla intervenuta variazione catastale di archivio banca risalente al 1988, essendo sufficiente a giustificare legittimamente il diniego di rilascio del chiesto permesso di costruire la non corrispondenza delle caratteristiche tipologiche della preesistenza edilizia alla normativa di favore qui in rilievo.

La fondatezza dei rilievi mossi col primo motivo comporta l'accoglimento dell'appello, restando assorbite le ulteriori censure pure dedotte con il secondo mezzo d'impugnazione.

Nella peculiarità delle vicenda si ravvisano giusti motivi per compensare tra le parti le spese e competenze del doppio grado del giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, in riforma dell'impugnata sentenza, rigetta il ricorso di primo grado.

Compensa tra le parti le spese e competenze del doppio grado del giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 4 marzo 2014 con l'intervento dei magistrati:

Marzio Branca, Presidente FF

Sandro Aureli, Consigliere

Fabio Taormina, Consigliere

Diego Sabatino, Consigliere

Andrea Migliozzi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 03/04/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)

