

N. 00445/2008 REG.SEN.

N. 00162/2008 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l' Abruzzo

sezione staccata di Pescara (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 21 e 26 della legge 1034/71 e successive modifiche e integrazioni,

Sul ricorso numero di registro generale 162 del 2008, proposto da:

Fontanelle S.r.l., rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Di Bartolomeo, con domicilio eletto presso Giovanni Di Bartolomeo in Pescara, via Conte di Ruvo 28;

contro

Comune di Pescara, rappresentato e difeso dall'avv. Paola Di Marco, con domicilio eletto presso Paola Di Marco in Pescara, Ufficio Legale Comune; Comune di Pescara Area Urbanistica, Comune di Pescara -Settore Edilizia Privata, Comune di Pescara -Sportello Unico Per L'Edilizia;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia,

DEL PROVVEDIMENTO N.6380 DEL 10.01.2008 A FIRMA DEL DIRIGENTE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA DI DINIEGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RICHIESTO DALLA SOCIETÀ RICORRENTE IN DATA 12.02.2007; DI TUTTI GLI ATTI PRODROMICI, PRESUPPOSTI E CONSEGUENZIALI IVI COMPRESI LA RELAZIONE ISTRUTTORIA E LA PROPOSTA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, NONCHÈ GLI ARTT.5 LETT.M) E 33, COMMA 8 DELLE N.T.A. DEL PRG DI PESCARA APPROVATO CON DELIBERE DI CC. N.90 DEL 17.03.2003 E N.94 DELL'08.06.2007..

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Pescara;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 24/04/2008 il dott. Umberto Zuballi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Avvisate le stesse parti ai sensi dell'art. 21 decimo comma della legge n. 1034/71, introdotto dalla legge n. 205/2000;

Considerato quanto segue:

due sono le questioni giuridiche in esame; la prima riguardante la obbligatorietà della cessione di una fascia di terreno fronteggiante la strada;

la seconda concerne la legittimità dell'articolo 5 lettera m) secondo comma delle NTA del vigente PRG di Pescara che in presenza di superfici esistenti oggetto di sanatoria ex lege 47 del 1985 e ex lege 724 del 1994 limita gli interventi consentiti a quelli di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del dPR 380/2001.

Quanto alla prima questione, va rilevato che l'unica interpretazione logica e corretta dell'articolo 33 comma 8 delle NTA implica che la cessione della fascia di terreno a confine va stabilita dal Comune solo ove ne sussista l'interesse pubblico, ove cioè sia possibile procedere all'allargamento della strada pubblica, evitando un inutile allargamento a linea spezzata, come implicato anche nella sentenza n. 447 del 2007 di questo Tribunale, la quale riguardava peraltro l'articolo 32 comma 8 e non già l'articolo 33. Dal momento però che l'utilizzo da parte del Comune della fascia di confine potrebbe rivelarsi fattibile in un momento successivo, appare corretto non includere detta fascia nel calcolo dell'indice edificatorio fondiario.

Quanto alla seconda questione, riguardante la legittimità dell'articolo 5 lettera m) secondo comma delle NTA del vigente PRG di Pescara, che in presenza di superfici esistenti oggetto di sanatoria ex lege 47/85 e lege 724 del 1994 limita gli interventi consentiti a quelli di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del dPR 380/2001, si osserva che la disposizione esclude per gli immobili condonati di poter procedere a nuova costruzione, a ristrutturazione urbanistica, a demolizione con o senza ricostruzione e a ristrutturazione edilizia innovativa.

Orbene, ritiene questo Collegio che tale norma delle NTA sia illegittima sotto diversi profili: innanzi tutto essa contrasta con i principi in materia di condono (articoli 38 e seguenti della legge 47 del 1985) i quali stabiliscono che - una volta condonato - un immobile diventa legittimo a tutti gli effetti, senza limitazioni derivanti dall'applicazione del condono medesimo. In secondo luogo, la norma introduce un'inammissibile illogicità e disparità di trattamento tra immobili situati nelle medesime zone, a seconda della circostanza di essere stati oggetto di condono o meno.

La difesa comunale assume che vi sarebbe una giustificazione della norma, in particolare rilevando come altrimenti gli immobili oggetto di condono usufruirebbero di un indice edilizio preesistente più favorevole rispetto alle nuove costruzioni. L'argomentazione, ancorché suggestiva, prova troppo: invero, gli indici edificatori possono ridursi ma anche aumentare, a seconda delle scelte comunali, tra l'altro sempre discrezionali e reversibili, laddove appare indubbio che un immobile

condonato e quindi divenuto legittimo deve usufruire delle medesime condizioni (migliorative o peggiorative) degli immobili regolari.

In altri termini, la normativa sulla sanatoria in materia edilizia consente appunto di rendere legittimo ex post quello che legittimo non era, ad alcune condizioni, in particolare il rispetto di alcuni parametri. Ne discende che l'originaria illegittimità, una volta sanata, lo è a tutti gli effetti, né può una normativa secondaria di fonte comunale introdurre una qualche condizione alla sanatoria medesima, differenziando il regime giuridico degli immobili condonati da quello dei restanti immobili.

Per tutte le su indicate ragioni il ricorso va accolto, per la fondatezza della censura riguardante le NTA, con annullamento dell'articolo 5 lettera m) secondo comma delle NTA del vigente PRG di Pescara, che in presenza di superfici esistenti oggetto di sanatoria ex lege 47/85 e l 724 del 1994 limita gli interventi consentiti a quelli di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001; va altresì annullato l'impugnato diniego del permesso a costruire n 6830 del 10 gennaio 2008, basato sostanzialmente sull'applicazione del suddetto articolo 5 lettera m) secondo comma delle NTA, per cui spetterà al Comune rideterminarsi sulla domanda di sanatoria (il cui esito non risulta affatto scontato), tenendo ovviamente conto della presente pronuncia.

Vi sono tuttavia ragioni per compensare le spese di giudizio tra le parti in causa.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale per l'Abruzzo – sezione di Pescara – accoglie il ricorso in epigrafe nei limiti e nei termini di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Pescara nella camera di consiglio del giorno 24/04/2008 con l'intervento dei Magistrati:

Umberto Zuballi, Presidente, Estensore

Michele Eliantonio, Consigliere

Dino Nazzaro, Consigliere

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 28/04/2008

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

IL SEGRETARIO