

N. 04901/2014REG.PROV.COLL.
N. 10774/2003 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 Quinta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 10774 del 2003, proposto dai signori Pavan Luciana, Cottica Antonella e Fassetta Renzo, rappresenti e difesi dagli avv. Francesco Caffarelli, Mauro Ferruzzi, Ivone Cacciavillani e Chiara Cacciavillani, con domicilio eletto presso Ivone Cacciavillani in Roma, via Tacito, n. 41;

contro

Comune di Venezia, in persona del sindaco in carica, rappresentato e difeso dagli avv. Giulio Gidoni, Maria Maddalena Morino e Nicolo' Paoletti, con domicilio eletto presso Nicolo' Paoletti in Roma, via B. Tortolini, n. 34; Perale Edilizia Sas, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli avv. Paolo Neri, Gabriele Bicego, Giandomenico Falcon e Luigi Manzi, con domicilio eletto presso Luigi Manzi in Roma, via Federico Confalonieri, n. 5;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. VENETO - VENEZIA: SEZIONE II n. 03402/2003, resa tra le parti, concernente diniego concessione edilizia per ristrutturazione di un edificio

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della Perale Edilizia Sas;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 29 luglio 2014 il Consigliere Carlo Schilardi e uditi per le parti gli avvocati Scafarelli Federica su delega dell'Avv. Cacciavillani Chiara e Cacciavillani Ivone e Manzi Andrea su delega dell'Avv. Manzi Luigi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Il Comune di Venezia, in data 24 novembre 1999, rilasciava alla società Perale Edilizia s.a.s. (oggi s.r.l.) la concessione edilizia n. 9861/98 per la realizzazione di un intervento di ampliamento e ristrutturazione "ad uso direzionale ed abitativo" di un immobile sito in Mestre, alla via Giusti.

Successivamente la società Edilizia s.a.s. presentava domanda di variante alla concessione che veniva respinta dal Comune di Venezia.

Il Comune, a seguito di sopralluogo della polizia municipale dell'1 febbraio 2002 nel quale veniva accertato che la società stava effettuando lavori non assentiti, con atto n. 52055 del 5 febbraio 2002 disponeva la sospensione dei lavori, in quanto eseguiti in difformità dalla concessione

originaria n. 9681/98 e contrastanti con la variante al piano regolatore generale all'epoca vigente.

In data 25 marzo 2002 la Perale Edilizia presentava domanda di sanatoria per le opere realizzate non previste nella concessione originaria.

I signori Luciana Pavan, Antonella Cottica e Renzo Fassetta, proprietari di appartamenti confinanti con quello della società, in data 7 giugno 2002 notificavano ricorso al T.A.R. per il Veneto, con il quale impugnavano la concessione edilizia n. 9681/98 e l'art. 18, comma 17, delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Venezia.

Nelle more, veniva rilasciata alla società Perale Edilizia la concessione edilizia in sanatoria n. 338202 del 6 settembre 2002 che i ricorrenti, con motivi aggiunti ex art. 21, comma 2, della legge n. 1034/1971, impugnavano innanzi al T.A.R.

I ricorrenti lamentavano la violazione delle norme generali in materia di distanze, di cui al D.M. n. 1444/1968 ed alla legge regionale del Veneto n. 61/1986 all'articolo 3.

Il T.A.R., con sentenza n. 3402 resa in forma semplificata all'udienza camerale del 18 giugno 2003, dichiarava il ricorso e i motivi aggiunti irricevibili perché tardivamente proposti, atteso che alla data del sopralluogo effettuato dalla polizia municipale (1° febbraio 2002) "risultavano già erette le mura perimetrali del piano terra e del primo piano per cui, anche se i lavori non risultavano ancora ultimati, era di facile rilevazione la difformità dell'opera dai limiti sulle distanze tra edifici invocati dai ricorrenti".

Avverso la sentenza del T.A.R., con atto notificato il 19 novembre 2003, hanno proposto appello i signori Luciana Pavan, Antonella Cottica e Renzo Fassetta.

Si è costituita in giudizio la società Perale Edilizia s.r.l., che ha chiesto di respingere nel merito il ricorso in appello e comunque, in subordine, di dichiarare il ricorso in primo grado, unitamente ai motivi aggiunti, irricevibile, inammissibile e infondato.

Si è costituito, altresì, il Comune di Venezia, che ha chiesto di rigettare l'appello perché infondato.

Con atto datato 7 marzo 2011 si sono costituiti quali nuovi difensori, per la sig.ra Pavan Luciana, gli avvocati Ivone e Chiara Cacciavillani in sostituzione dell'avvocato Mauro Ferruzzi.

Con atto datato 18 giugno 2014 si sono costituiti per la società Perale Edilizia s.r.l., quali nuovi difensori, gli avvocati Paolo Nari, Gabriello Bicego e Luigi Manzi.

Nelle more del presente giudizio di appello i ricorrenti hanno promosso ulteriori iniziative giudiziarie al fine di vedere annullata la concessione edilizia rilasciata alla società Perale Edilizia.

In particolare hanno proposto azione civile nei confronti della società Perale Edilizia, con richiesta di disapplicazione della concessione edilizia n. 9681/98 per violazione dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 ed hanno impugnato (sfavorevolmente) innanzi al T.A.R. i decreti della Provincia di Venezia con i quali la stessa, pronunciandosi sulla richiesta di annullamento della concessione edilizia ai sensi dell'art. 98, comma 4, della legge regionale n. 61/1985 (all'epoca vigente), aveva deciso di non

annullare il provvedimento in parola, non ravvisando che vi fossero specifiche ragioni di interesse pubblico per farlo.

Con il primo motivo di censura gli appellanti lamentano l'erroneità della sentenza del T.A.R. Veneto laddove afferma l'irricevibilità del ricorso in primo grado per tardività.

Con il secondo motivo di censura gli appellanti lamentano violazione ed omessa applicazione dell'art. 9 del Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444 e dell'art. 23 della legge regionale del Veneto n. 61/1985.

Gli appellanti sostengono che la concessione edilizia n. 9681/98 e la successiva concessione in sanatoria n. 338202/2002 rilasciate alla società Perale Edilizia sarebbero illegittime, in quanto hanno concesso la facoltà di edificare a una distanza inferiore ai 10 metri dai fabbricati confinanti, in asserita violazione dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e della legge regionale n. 61/1985.

Con memoria datata 25 giugno 2014 la società Perale Edilizia s.r.l. ha dedotto l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse degli appellanti, nonché l'inammissibilità e improcedibilità dello stesso per mancata impugnazione del certificato di abitabilità e agibilità.

La società Perale Edilizia sostiene che il ricorso introduttivo sarebbe generico e non consentirebbe di verificare la legittimazione e l'interesse dei ricorrenti (oggi appellanti) che avrebbero dichiarato di essere proprietari di alcuni appartamenti circostanti il lotto su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di concessione, senza però individuare "su quale lato rispetto all'edificio ... si trovi la loro abitazione ed a quale piano".

Sotto altro profilo la stessa società evidenzia che vi sarebbe carenza di interesse degli appellanti, atteso che non sussisterebbe alcuna lesione di interesse di natura urbanistico-edilizio, in quanto sul fondo di proprietà della Perale Edilizia era già presente un fabbricato collocato - rispetto a quello degli appellanti - ad una distanza inferiore a quella dell'edificio in sopraelevazione, oggetto della concessione edilizia.

La società deduce, infine, che la mancata impugnazione da parte dei ricorrenti del certificato di agibilità rilasciato in data 28 luglio 2005, implicherebbe "un'ulteriore valutazione di legittimità edilizia del fabbricato eretto da Perale edilizia s.r.l."

All'udienza pubblica del 29 luglio 2014 la causa è stata trattenuta per la decisione.

DIRITTO

L'appello è infondato e va respinto.

Appare utile esaminare, preliminarmente, il primo motivo di censura, con il quale gli appellanti lamentano l'erroneità della sentenza del T.A.R. Veneto, laddove il tribunale ha ritenuto irricevibile il ricorso in primo grado per tardività, deducendo essi, che il verbale della polizia municipale non sarebbe elemento sufficiente a provare la piena conoscenza, fin dal febbraio 2002, da parte dei proprietari degli immobili siti nei fondi finitimi, dell'avanzato stato di realizzazione dell'opera e dunque della lesività della concessione edilizia rilasciata alla società Perale Edilizia s.r.l..

Orbene, la censura non può trovare accoglimento, atteso che, come evidenziato dal T.A.R., i provvedimenti dell'amministrazione originariamente censurati, attengono "alla violazione delle prescrizioni

generali in materia di distanze di cui al D.M. 1444/68 ed alla L. R. n. 61/1985, art. 23". Se si tiene conto della specificità delle suddette censure, che attengono a profili di illegittimità suscettibili di apprezzamento in ragione del mero inizio dell'attività costruttiva, il ricorso e i motivi aggiunti appaiono tardivamente proposti, in quanto, così come risulta attestato dal verbale di sopralluogo dei VV.UU. del 1°.2.2002, a tale epoca risultavano già erette le mura perimetrali del piano terra e del primo piano, per cui, anche se i lavori non risultavano ancora ultimati, era di facile rilevazione la difformità dell'opera dai limiti sulle distanze tra edifici invocati dai ricorrenti".

Al riguardo, questo Consiglio di Stato ha costantemente affermato che il principio della certezza delle situazioni giuridiche e di tutela di tutti gli interessati, deve far ritenere che non si possa lasciare il soggetto titolare di un permesso edilizio nella perdurante incertezza circa la sorte del proprio titolo, perché, nelle more, il ritardo nell'impugnazione da parte di chi vi abbia interesse (nel caso di specie i vicini confinanti) si risolverebbe in un danno aggiuntivo connesso all'ulteriore avanzamento dei lavori, che ex post potrebbero essere dichiarati illegittimi.

Il principio della certezza delle situazioni giuridiche è, infatti, posto a tutela di tutte le parti, direttamente o indirettamente interessate al provvedimento, ivi compreso, naturalmente, anche l'interesse del soggetto titolare del permesso di costruire, eventualmente illegittimo, a non realizzare affatto una costruzione che sia suscettibile di un futuro abbattimento.

Conseguentemente, qualora sia oggetto di contestazione la stessa astratta possibilità di edificare in un certo terreno, e non solo, come nel

caso di specie, le distanze tra edifici, la mera conoscenza dell'iniziativa in corso appare elemento sufficiente ed essenziale ai fini dell'identificazione del dies a quo per l'impugnazione.

Pertanto, chi assume essere intervenuta violazione di un vincolo di inedificabilità, specie se di contenuto parziale, ha il preciso dovere di tutelare senza indugio i propri interessi legittimi, né è a tal fine indispensabile, ai fini della decorrenza del termine di impugnazione, che sia necessaria la conoscenza di tutti gli elementi del permesso di costruire, essendo sufficiente che sia nota l'esistenza e la lesività del titolo, dato che resta sempre salva la possibilità di proporre motivi aggiunti, qualora dalla conoscenza integrale del provvedimento e degli atti presupposti emergano ulteriori profili di illegittimità (cfr. Consiglio di Stato, sez. V, 12 luglio 2010, n. 4482).

In definitiva, se il principio cardine cui ancorare la conoscenza piena è da individuarsi nell' ultimazione dei lavori, è anche vero che questo principio non può essere invocato da chi assume che l'intervento edilizio sia ex se lesivo, in relazione alla presenza di vincoli (anche distanze), in quanto in tal caso la lesività è immediatamente percepibile all'atto dell'inizio delle attività di cantiere.

Nel caso in esame, un ritardo di diversi mesi dal giorno in cui (1 febbraio 2002) veniva accertata l'esecuzione di lavori non assentiti, certamente già da tempo in corso, non può essere considerato un comportamento diligente.

La parte ricorrente in primo grado ha evidentemente fatto luogo ad attività alquanto dilatorie, mentre avrebbe dovuto senz'altro attivarsi tempestivamente.

In definitiva, si deve concludere che il ricorso in primo grado è stato tardivamente notificato il 7 giugno 2002, in quanto l'asserita illegittimità dell'attività costruttiva era immediatamente percepibile dagli appellanti fin dal momento in cui i lavori del rustico erano stati completati.

In relazione a tali considerazioni di carattere pregiudiziale, l'appello è, dunque, da ritenersi infondato e va respinto.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la regola della soccombenza e vanno, pertanto, poste a carico degli appellanti e si liquidano in favore del Comune di Venezia nella misura di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) e nei confronti della s.r.l. (già s.a.s.) Perale Edilizia, nella misura di euro 3.000,00 (tremila/00), per un totale di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quinta) definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna gli appellanti al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, che si liquidano in favore del Comune di Venezia nella misura di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) e nei confronti della s.r.l. (già s.a.s.) Perale Edilizia nella misura di euro 3.000,00 (tremila/00) per un totale di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 29 luglio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Caringella, Presidente FF

Paolo Giovanni Nicolo' Lotti, Consigliere

Fulvio Rocco, Consigliere

Doris Durante, Consigliere

Carlo Schilardi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 02/10/2014

IL SEGRETARIO

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