



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE
PER LA PUGLIA
LECCE
TERZA SEZIONE

Registro Dec.: 1234/08

Registro Generale: 1213/2007

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Terza Sezione di Lecce, nelle
persone dei signori Magistrati:

ANTONIO CAVALLARI Presidente

TOMMASO CAPITANIO Primo Ref.

SILVIA CATTANEO Ref., relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Visto il ricorso n. 1213/2007 proposto da DE MICHLELI ELISA DOMENICA,
rappresentata e difesa dagli Avv. PIETRO E ANTONIO QUINTO, presso lo studio
dei quali, in Lecce, Via Garibaldi, 43 è elettivamente domiciliata

contro

COMUNE DI CASARANO, non costituitosi in giudizio

- per l'annullamento, della nota prot. n. 13487 del 4.6.2007 (resa nella pratica edilizia
n. 25340 dell'11.11.2006) con cui il responsabile del settore assetto del territorio –
urbanistica – edilizia – trasporti del Comune di Casarano ha rigettato l'istanza di
permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 380/2001 di tre civili
abitazioni realizzate in località Campana, nonché di ogni altro atto presupposto,

connesso o consequenziale, ivi compreso il provvedimento del responsabile del settore del 18.5.2007

Visto il ricorso;

Visti gli atti e i documenti depositati con il ricorso;

Udito, alla pubblica udienza del 27.02.2008, il relatore Ref. Silvia Cattaneo e udito altresì, l'avv. Antonio Quinto, anche in sostituzione dell'avv. Pietro Quinto;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO

Con provvedimento prot. n. 13487 del 4.6.2007 il Comune di Casarano ha rigettato l'istanza di permesso di costruire in sanatoria di tre civili abitazioni realizzate in località Campana, presentata dalla ricorrente, in quanto l'intervento ricade in zona per la quale l'art. 24 del Regolamento edilizio comunale richiede la previa approvazione di piano di lottizzazione.

Avverso tale determinazione insorge, con il presente ricorso, la sig.ra De Micheli deducendone l'illegittimità per i seguenti motivi: 1) violazione dell'art. 3, e 10 bis, l. n. 241/1990; violazione dell'art. 10, l. n. 241/1990. Difetto di motivazione, difetto di istruttoria, eccesso di potere, sviamento, ingiustizia manifesta. 2) violazione e falsa applicazione dei principi in materia urbanistica ed edilizia. Violazione e falsa applicazione dell'art. 24 del R.e.c. del p.d.f. comunale. Violazione e falsa applicazione dell'art. 36, D.P.R. n. 380/2001. Difetto di motivazione, travisamento dei fatti, eccesso di potere, sviamento, disparità di trattamento

DIRITTO

L'amministrazione ha negato alla ricorrente il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, in forza della disposizione di cui all'art. 24 del R.e.c. che richiede la previa adozione di uno strumento urbanistico attuativo.

Il collegio ritiene di dover esaminare prioritariamente le censure di violazione e falsa applicazione dei principi in materia urbanistica ed edilizia; violazione e falsa applicazione dell'art. 24 del R.e.c. del p.d.f. comunale; violazione e falsa applicazione dell'art. 36, D.P.R. n. 380/2001; violazione e falsa applicazione dell'art. 36, D.P.R. n. 380/2001; difetto di motivazione, travisamento dei fatti, eccesso di potere, sviamento, disparità di trattamento.

Ad avviso della ricorrente la necessità della previa adozione dello strumento urbanistico attuativo prevista dalle norme del regolamento non sussiste in quanto gran parte dei lotti che circondano la particella oggetto dell'intervento è stata interessata dalla realizzazione di fabbricati residenziali e tutti i lotti che fronteggiano la sua

proprietà risultano edificati. L'amministrazione ha inoltre provveduto alla predisposizione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture, in particolare, alla realizzazione della strada che serve l'intero comprensorio "Campana" ed alla dotazione di illuminazione pubblica.

Le censure prospettate involgono la questione di quale sia lo stato di fatto che consente di derogare all'obbligo dell'adozione del piano di lottizzazione in quanto non più necessario, essendo stato raggiunto il risultato (l'adeguata dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie) cui è finalizzato.

Come questo Tar ha già avuto modo di osservare con la sentenza n. 961/2008, la subordinazione della edificazione e dell'urbanizzazione all'intervento di uno strumento di secondo grado nasce dalla assenza, in seno allo strumento urbanistico generale, di una disciplina dettagliata dello sviluppo urbano per alcune zone e quindi dalla necessità di rimettere alla strumentazione urbanistica di secondo grado questa disciplina.

Tre sono gli obiettivi perseguiti con lo strumento urbanistico attuativo:

- a) assicurare l'ordine e l'euritmia dello sviluppo urbano, che sostanzialmente avviene attraverso il tracciamento delle strade;
- b) assicurare l'equa ripartizione degli utili e degli oneri connessi allo sviluppo urbano, se lo strumento di secondo grado prescelto è il piano di lottizzazione;
- c) assicurare la dotazione degli standards, cioè degli spazi pubblici o destinati alle attività collettive, nella misura minima prevista dal D.M. n. 1444 del 1968 o nella maggior misura stabilita dallo strumento urbanistico generale.

Il primo obiettivo - quello cioè l'assicurazione dell'ordine e dell'euritmia dello sviluppo urbano - è da ritenersi raggiunto quando sia stata tracciata e realizzata la strada che collega la zona interessata dall'intervento progettato alla rete viaria. In tal caso l'esigenza e la funzione dello strumento attuativo viene meno; la funzione attuativa è, difatti, svolta dal permesso edilizio, che è rilasciato, in base all'art. 31 della legge n.1150 del 1942 ed all'art. 12 del D.P.R. n. 380 del 2001, quando le opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, gas, fogna e spazi di sosta, parcheggio e di verde attrezzato) sono presenti o per esse sussiste la previsione della realizzazione nel triennio o l'impegno della parte privata alla realizzazione contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso.

Per quanto concerne l'equa ripartizione degli utili e degli oneri connessi all'edificazione, anche l'esistenza di una rada utilizzazione edificatoria della zona rende inutile la persistenza della subordinazione al piano di lottizzazione, dato che i proprietari delle aree non ancora edificate mai si accolleranno gli oneri correlati alle aree che hanno espresso tutta la volumetria possibile in applicazione dell'indice fondiario, impegnandosi a realizzare volumi in complesso inferiori a quelli che il rispetto dell'indice territoriale da parte di tutti avrebbe consentito.

Per quanto concerne, invece, l'individuazione del momento in cui l'intervento della strumentazione urbanistica di secondo grado diviene inutile in funzione dell'obiettivo della dotazione e ubicazione degli standards di cui al D.M. n.1444 del 1968, cioè degli spazi destinati ai servizi pubblici, il Collegio ribadisce il principio secondo cui si può prescindere dalla strumentazione urbanistica intermedia solo quando la

dotazione degli standards sia soddisfatta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, al più, allorchè non residuino più aree idonee a soddisfare le esigenze di uno specifico servizio pubblico (Tar Lecce, sez. III, 1° aprile 2008, n. 961; Cons. Stato, sez. V, 3 marzo 2004, n. 1013).

Nel caso in esame, legittimamente l'amministrazione ha negato il rilascio del permesso di costruire in sanatoria: le opere di urbanizzazione attualmente esistenti nella zona in cui ricade il lotto di proprietà del ricorrente sono irrilevanti ai fini del complessivo rispetto degli standards urbanistici minimi; la zona inoltre non è edificata sino al punto da poter ritenere che non residuino più aree idonee a soddisfare le esigenze di un servizio pubblico.

Parimenti infondate sono le censure di eccesso di potere per disparità di trattamento per avere l'amministrazione rilasciato il titolo edilizio con riferimento ad un lotto di terreno localizzato nel medesimo comparto, non distante dal lotto di proprietà della De Micheli.

Per costante giurisprudenza, invero, il vizio di disparità di trattamento si può verificare - in caso di situazioni identiche o che presentino una stretta analogia - se il termine preso a paragone sia legittimo (Consiglio Stato, sez. IV, 27 aprile 2005, n. 1945; Cons. Stato, Sez. IV, 20 dicembre 2002, n. 7243; Cons. Stato, sez. IV, 26 aprile 2006, n. 2307; Tar Campania, Napoli, 21 settembre 2005, n. 15346).

Del tutto irrilevante, dunque, è la circostanza che l'amministrazione abbia adottato, in situazione analoga, un atto illegittimo a vantaggio di un altro soggetto, rilasciando un permesso di costruire in contrasto con la previsione dell'art. 24 del regolamento edilizio comunale che subordina gli interventi edificatori in zona E alla previa adozione di un piano di lottizzazione, ancora necessario, come si è visto, in quanto la dotazione degli standards non è soddisfatta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel contesto come sopra descritto, il diniego di permesso di costruire in sanatoria si configura come un atto vincolato. Essendo, quindi, palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato - ai sensi dell'art. 21 octies della legge 7.8.1990, n. 241, nel testo introdotto dall'art. 14 della legge 11.2.2005, n. 15 - esso non è annullabile per violazione di norme sul procedimento o sulla forma, con conseguente irrilevanza dei vizi prospettati di violazione dell'art. 3, 10 e 10 bis, l. n. 241/1990.

Per le ragioni esposte il ricorso è, quindi, infondato.

Nulla per le spese, attesa la mancata costituzione in giudizio dell'amministrazione intimata.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia – Terza Sezione di Lecce respinge il ricorso indicato in epigrafe.

Nulla per le spese

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall' Autorità Amministrativa.

Così deciso in Lecce, nella Camera di Consiglio del 27 febbraio 2008.

PRESIDENTE DOTT. ANTONIO CAVALLARI

RELATORE DOTT. SILVIA CATTANEO

Publicato mediante deposito
in Segreteria il 29.4.2008