



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**

sul ricorso in appello nr. 4908 del 2009, proposto dal signor Armando MALDARELLA, rappresentato e difeso dall'avv. Ernesto Sticchi Damiani, con domicilio eletto presso lo stesso in Roma, via Bocca di Leone, 78,

*contro*

il COMUNE DI OSTUNI, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Cecilia R. Zaccaria, con domicilio eletto presso l'avv. Alberto Angeletti in Roma, via G. Pisanelli, 2,

*per l'annullamento*

della sentenza nr. 595/09, resa nella camera di consiglio del 10 dicembre 2008 e dell'11 dicembre 2008, depositata in data 2 aprile 2009, non notificata, con la quale il T.A.R. della Puglia, Sezione di Lecce, Sezione Terza, ha respinto il ricorso nr. 324/08.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Ostuni;

Viste le memorie prodotte dall'appellante (in data 5 marzo 2012) e dal Comune (in data 23 febbraio 2012) a sostegno delle rispettive difese;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, all'udienza pubblica del giorno 27 marzo 2012, il Consigliere Raffaele Greco;

Uditi l'avv. Sticchi Damiani per l'appellante e l'avv. Alberto Angeletti, in sostituzione dell'avv. Zaccaria, per il Comune;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO

Il signor Armando Maldarella ha impugnato la sentenza con la quale la Sezione staccata di Lecce del T.A.R. della Puglia ha respinto il ricorso da lui proposto avverso il diniego opposto dal Comune di Ostuni alla richiesta di permesso di costruire avente a oggetto la realizzazione di un immobile per civile abitazione su un'area in sua proprietà.

A sostegno dell'appello, egli ha dedotto l'erroneità della sentenza:

- nella parte in cui ha escluso che, allorché ritiene di autorizzare l'intervento diretto in zona in cui il P.R.G. subordina l'edificazione alla previa predisposizione di un piano attuativo, il Comune sia tenuto soltanto a rilasciare il permesso di costruire, senza poter compiere ulteriori valutazioni sulla sufficienza o meno degli *standard* esistenti;
- con riguardo alla ritenuta applicabilità delle previsioni contenute nel d.m. 2 aprile 1968, nr. 1444;
- con riguardo, in ogni caso, al giudizio di inadeguatezza degli *standard* esistenti *in loco*;
- con riguardo al mancato esame della censura articolata avverso un'ulteriore argomentazione, inerente alla sistemazione delle aree a verde con parcheggi,

inizialmente addotta dal Comune nel preavviso di rigetto dell'istanza (poi non riprodotta nel diniego definitivo).

Si è costituito il Comune di Ostuni, opponendosi con diffuse argomentazioni all'accoglimento dell'appello e concludendo per la conferma della sentenza gravata. All'udienza del 27 marzo 2012, la causa è stata trattenuta in decisione.

## DIRITTO

1. L'odierno appellante, signor Armando Maldarella, è titolare di un suolo sito in territorio del Comune di Ostuni, in relazione al quale la precedente proprietaria aveva avanzato istanza di permesso di costruire per la realizzazione di un edificio per civile abitazione.

Il suolo *de quo* ricade in zona “C1 di espansione intensiva”, per la quale l'art. 4 delle N.T.A. del vigente P.R.G. subordina l'edificazione alla previa predisposizione di “piano particolareggiato o di lottizzazione, esteso alla maglia di P.R.G.”; il progetto proposto, muovendo dal rilievo della già avvenuta edificazione di buona parte dell'area in questione e della sufficienza delle opere di urbanizzazione ivi esistenti, chiedeva l'autorizzazione all'intervento diretto, prevedendo altresì la sistemazione a verde con parcheggi e la successiva cessione gratuita in favore del Comune di una porzione di suolo tipizzata a zona “G1”.

Nel diniego impugnato in prime cure l'Amministrazione comunale, pur convenendo sull'ammissibilità dell'intervento diretto (e, quindi, sulla disapplicabilità della prescrizione di P.R.G. che imponeva il piano particolareggiato), ha ritenuto che il progetto presentato prevedesse la realizzazione di una volumetria superiore a quella consentita, dovendo detrarre dalle superfici su cui applicare l'indice di fabbricabilità nella specie previsto dal P.R.G. (4 mc/mq) le aree da destinare a *standard*; ciò in quanto le urbanizzazioni esistenti, di natura sovracomunale, non erano idonee a soddisfare integralmente le esigenze di *standard* dell'intera maglia di riferimento.

Con l'odierno appello, l'originario istante censura la sentenza col quale il T.A.R. della Puglia ha ritenuto legittimo il diniego così motivato dall'Amministrazione.

2. Tutto ciò premesso, l'appello è infondato e va conseguentemente respinto.

3. Nella specie, viene in rilievo il noto indirizzo secondo cui, laddove il P.R.G. subordini l'edificazione su una determinata area alla previa predisposizione di un piano particolareggiato, tale obbligo può venire meno nei casi in cui l'Amministrazione accerti la sufficienza delle opere di urbanizzazione già esistenti, perché trattasi di lotto "intercluso" o comunque di maglia già adeguatamente urbanizzata.

3.1. Per un corretto inquadramento della fattispecie di che trattasi, è opportuno rilevare preliminarmente che la previsione che assoggetta di regola gli interventi al previo piano particolareggiato è intesa a garantire un ordinato e armonico sviluppo del territorio ovvero ad assicurare il raccordo fra la nuova edificazione e le strutture esistenti, con ciò rispondendo a esigenze di carattere pubblicistico che non può escludersi, in astratto, possano sussistere anche in relazione ad aree già urbanizzate (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 10 gennaio 2012, nr. 26; id., 13 ottobre 2010, nr. 7486).

Dal che discende che la possibilità di disapplicazione della previsione *de qua* non può mai affermarsi in astratto, ma consegue sempre ad un accertamento istruttorio che il Comune deve condurre con riferimento alle specifiche condizioni e caratteristiche dell'area in considerazione.

Già alla luce di tale ovvio rilievo, risulta scarsamente persuasiva la tesi dell'odierno appellante secondo cui *tertium non datur* fra le due alternative del rispetto della prescrizione che impone la previa redazione del piano attuativo e dell'assentibilità *sic et simpliciter* dell'intervento diretto, non essendo consentita all'Amministrazione alcuna ulteriore valutazione in ordine alla sufficienza e adeguatezza di urbanizzazioni pure esistenti; in altri termini, poiché è da una valutazione rimessa

ad apprezzamenti tecnico-discrezionali del Comune che può derivare la disapplicazione della previsione *de qua*, sarebbe contraddittorio fissare percorsi rigidi alle modalità con cui la medesima Amministrazione, una volta decisa la deroga, la attua in concreto (e salva, come è ovvio, l'impossibilità di apporre al permesso di costruire condizioni o prescrizioni palesemente eccessive o estranee all'intervento richiesto).

3.2. Alla luce di quanto sopra, non è convincente l'avviso di parte appellante il quale, in sostanza, vorrebbe negare al Comune, il quale abbia manifestato la possibilità di addivenire alla più favorevole (per l'istante) determinazione di consentire l'intervento diretto, la facoltà di verificare in concreto la sussistenza di residue esigenze di aree da adibire a *standard*, e conseguentemente di ridurre l'indice di edificabilità rispetto a quello astrattamente previsto dal P.R.G. per l'area in questione.

Tale indice di edificabilità, indubbiamente, è stato fissato dal pianificatore nell'ambito di un contesto ben definito, caratterizzato dall'obbligo di previa predisposizione di un piano di lottizzazione, ed è quindi verosimile che esso sia stato "modulato" nel presupposto che sarebbe stato lo strumento attuativo a individuare le aree per urbanizzazioni al servizio dell'intera maglia; pertanto, una volta venuto meno il ridetto obbligo di piano attuativo per effetto di una valutazione discrezionale, non può affatto escludersi che gli indici in questione, lungi dal doversi sempre necessariamente applicare così come previsti, debbano essere congruamente ridotti laddove in sede istruttoria sia emerso che le urbanizzazioni esistenti, pur idonee a giustificare la deroga all'obbligo di previa pianificazione esecutiva, risultano insufficienti in relazione alle esigenze di urbanizzazione secondaria relative alla specifica maglia interessata.

È quanto avvenuto nel caso di specie, laddove oltre tutto – e il rilievo è decisivo, non essendo convincentemente smentito dall'appellante – l'Amministrazione ha

evidenziato che, a voler applicare in modo astratto l'indice di fabbricabilità previsto dal P.R.G., ciò avrebbe comportato l'autorizzazione a edificare per una volumetria addirittura superiore a quella consentita dallo strumento urbanistico nella zona in questione.

3.3. Nel sottolineare come tale linea di condotta del Comune appaia del tutto ragionevole e immune da critiche, va anche aggiunto che non possono trovare ingresso in questa sede le censure articolate dall'appellante, anche con l'ausilio di apposita relazione tecnica, in ordine al giudizio di inadeguatezza delle urbanizzazioni esistenti a soddisfare le esigenze della maglia (in particolare, l'appellante sostiene che l'Amministrazione avrebbe dovuto assumere a riferimento un perimetro molto più ampio di quello effettivamente considerato).

Tali doglianze, con ogni evidenza, impingono il merito delle valutazioni tecnico-discrezionali riservate all'Amministrazione in sede di conformazione del territorio, e pertanto sottratte al sindacato giurisdizionale consentito *in subiecta materia*.

4. È poi inammissibile l'ulteriore motivo col quale l'appellante reitera la censura articolata in primo grado avverso un passaggio del preavviso di diniego, notificato dal Comune ai sensi dell'art. 10 *bis* della legge 7 agosto 1990, nr. 241, inerente alla sistemazione a verde con parcheggi di una porzione residua di suolo della quale in progetto era prevista la cessione gratuita al Comune stesso.

Infatti, è evidente che tale argomentazione, non essendo stata riprodotta nel provvedimento di diniego che ha concluso il procedimento, resta confinata al suindicato momento endoprocedimentale, non rientrando fra le motivazioni sulle quali l'Amministrazione ha fondato il censurato diniego.

5. In conclusione, l'accertata infondatezza dei motivi di impugnazione impone una decisione di reiezione del gravame, con la conseguente conferma della sentenza impugnata.

6. Tenuto conto peraltro della novità della questione di diritto esaminata, sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata.

Compensa tra le parti le spese del presente grado del giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 27 marzo 2012 con l'intervento dei magistrati:

Giorgio Giaccardi, Presidente

Raffaele Greco, Consigliere, Estensore

Guido Romano, Consigliere

Andrea Migliozi, Consigliere

Umberto Realfonzo, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 27/04/2012

IL SEGRETARIO

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