

N. 04195/2013REG.PROV.COLL.
N. 06434/2002 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 6434 del 2002, proposto da:

Comune di Perugia, in persona del legale rappresentante in carica,
rappresentato e difeso dall'avv. Mario Cartasegna, con domicilio eletto
presso l'avv. Goffredo Gobbi in Roma, via Maria Cristina 8;

contro

Migliaccio Carlo, rappresentato e difeso dall'avv. Mario Rampini, con
domicilio eletto presso l'avv. Paolo Fiorilli in Roma, via Cola di Rienzo 180;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. UMBRIA, PERUGIA n. 155/2002, resa tra le
parti, concernente concessione edilizia per realizzazione edificio

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Migliaccio Carlo;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 giugno 2013 il Consigliere
Doris Durante;

Uditi per le parti gli avvocati Cartasegna e Rampini;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1.- Migliaccio Carlo impugnava davanti al TAR Umbria il provvedimento della Ripartizione Edilizia privata del Comune di Perugia, con cui veniva espresso diniego di rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un edificio in località Solfagnano di Perugia, perché ritenuto eccedente nella volumetria e quindi non conforme ai parametri di densità edilizia della zona interessata dall'intervento edilizio (zona omogenea B4).

Il Comune di Perugia aveva applicato alla fattispecie le disposizioni dettate dall'art. 53, 2° comma, prima parte delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Perugia, che, in relazione ai lotti posti sul confine di strade e relative fasce di rispetto ovvero di piazze prevede l'incremento volumetrico in misura percentuale per ciascun frontista.

Secondo il ricorrente, che aveva utilizzato nel progetto l'intera volumetria riveniente dall'area destinata a strada privata, la fattispecie andava disciplinata dall'art. 42 del Regolamento edilizio e dall'art. 53, comma 1 delle norme tecniche di attuazione che stabiliscono che il computo delle cubature ammesse dal piano regolatore generale si opera sulla base della superficie messa a disposizione, nonché delle relative densità edilizie previste dal piano regolatore.

2.- Il TAR Umbria con sentenza n. 155 del 9 gennaio 2002 accoglieva il ricorso e annullava l'atto impugnato.

Il giudice di primo grado, condividendo la tesi difensiva del ricorrente, riteneva che laddove esista una contiguità giuridica tra lotti, perché urbanisticamente omogenei e fisicamente contigui, la volumetria espressa da un lotto può essere realizzata sul lotto contiguo.

Riteneva poi che la maggiore volumetria non possa ritenersi limitata in base

alla previsione dell'art. 53, 2° comma delle NTA, che riguarda in via generale la cubatura espressa dall'area di sedime di strade o piazza, mentre nel caso la strada di lottizzazione è stata asservita per intero al contiguo lotto edificabile.

3.- Il Comune di Perugia ha impugnato la suddetta sentenza, chiedendone la riforma, per vizio *in iudicando*, per erronea applicazione dell'art. 53, secondo comma, del testo unico delle norme di attuazione (TUNA) del piano regolatore generale del Comune di Perugia riguardanti gli incrementi volumetrici assegnabili ai lotti posti sul confine di strade e relative fasce di rispetto o di piazze e per erronea definizione del concetto di contiguità dei fondi ai fini dell'asservimento di cubatura (la contiguità andrebbe intesa in senso restrittivo, limitata all'ipotesi di lotti posti tra loro sulla linea di confine e non, come nel caso, adiacenti solamente in alcuni punti).

4.- Migliaccio Carlo costituitosi in giudizio ha chiesto il rigetto dell'appello. Le parti hanno depositato memorie difensive e alla pubblica udienza del 4 giugno 2013, il giudizio è stato assunto in decisione.

5.- L'appello è infondato e va respinto.

6.- La questione controversa riguarda la utilizzabilità su fondo contiguo della volumetria espressa da un'area destinata a strada privata da un piano di lottizzazione.

Il signor Migliaccio Carlo aveva conteggiato nel progetto di un lotto edificabile anche i volumi espressi dall'area di sedime della strada privata per l'accesso ai lotti edificabili, sulla quale era stato negozialmente costituito in suo favore un diritto di edificazione, giudizialmente accertato dal Tribunale civile di Perugia con sentenza n. 1125 del 25 novembre 1992.

7.- Fermi i punti salienti della controversia, deve osservarsi che in base alla disciplina contenuta negli artt. 42 del Regolamento edilizio del Comune di Perugia e nell'art. 53 delle NTA del piano regolatore generale, il computo delle cubature in via generale si opera sulla base della superficie messa a

disposizione in relazione alle densità edilizie della zona interessata dall'edificazione.

Ne consegue il diritto di utilizzare tutta la volumetria espressa da un'area destinata a strada sul suolo contiguo, ove l'area destinata a strada sia asservita a quella edificazione.

8.- Quanto alla contiguità tra lotti, va ribadito quanto affermato in sentenza, cioè che la contiguità giuridica tra lotti richiede la omogeneità urbanistica ed è riscontrabile sotto l'aspetto fisico, non solo nel caso di lotti confinanti o fronteggianti per tutta la linea di confine, ma anche quando siano materialmente vicini tra loro o siano congiunti in qualche punto, non rilevando la circostanza che non siano materialmente accomunati per tutta la loro estensione e lungo una medesima linea di confine.

Ne consegue che nel caso di specie in cui tra l'area del lotto da edificare e l'area di sedime della strada privata da asservire esiste una contiguità spaziale, essendo congiunti in alcuni punti, va consentita la cessione di volumetria alla stregua delle norme regolamentari del Comune di Perugia che consentono la cessione di volumetria nel solo caso di fondi confinanti.

9.- Quanto alla questione se l'area di sedime di una strada privata esprima o meno cubatura ed in quale misura, la difesa del Comune oppone innanzi tutto che i tracciati viari sono caratterizzati in via generale e in assenza di una specifica norma di piano regolatore, da una destinazione non edificatoria e difettano di una qualsiasi volumetria, sicché sarebbe errato ritenere applicabile l'asservimento di una inesistente cubatura; in via gradata assume che, comunque, in presenza di una norma del regolamento edilizio che consente l'utilizzo della volumetria nella misura del 50% per ciascuno dei confinanti, non potrebbe essere attribuita ad un solo confinante il 100% della volumetria.

L'assunto del Comune non può essere condiviso, perché basato su presupposti erronei.

Nel caso trattasi non già di strada di piano regolatore ma di strada privata, la cui destinazione riviene da un piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Orbene, la omogeneità dei suoli compresi in un piano attuativo di iniziativa privata, ovvero la pari suscettività edificatoria dell'intera maglia lottizzata secondo gli indici e i parametri del piano regolatore generale, non è e non può essere compromessa dal disegno urbanistico del piano e dalla destinazione di alcuni lotti all'edificazione e di altri a servizi.

Ne consegue che l'area destinata dal piano di lottizzazione a strada privata ha potenzialmente una suscettività edificatoria che non potendo essere realizzata sul sedime stradale, va ad integrare la volumetria di altri lotti, secondo i principi generali in materia di cessione di cubatura.

Ciò è avvenuto nel caso in esame, in cui la volumetria espressa dalla strada privata è stata negoziabilmente riconosciuta dagli altri lottizzanti in favore del ricorrente, consentendone l'edificazione sul lotto contiguo, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione.

In tale contesto, è del tutto inconferente il richiamo operato dal Comune al secondo comma dell'art. 53 delle NTA del vigente piano regolatore generale, che si riferisce genericamente ai lotti contigui a strade e relative fasce di rispetto ovvero a piazze e prevede l'incremento volumetrico in misura percentuale per ciascun frontista.

Tale norma, non potendo certamente essere inteso come limitativo dello *ius aedificandi* di colui che abbia l'integrale disponibilità dell'area che viene ad essere destinata a strada, va inteso come accrescitivo dello *ius aedificandi* dei frontisti che non avendone la proprietà, né l'esclusiva disponibilità non potrebbero che goderne in misura pari rispetto agli altri frontisti.

Nel caso in esame, invece, non può che trovare applicazione il primo comma dell'art. 53 delle NTA che consente il calcolo integrale di tutte le superfici private che possano considerarsi asservite per l'edificazione e quindi, anche di quelle destinate a strade esclusivamente private di cui

l'interessato abbia la piena ed esclusiva disponibilità non solo in termini di titolarità del diritto di proprietà ma anche in termini di destinazione d'uso.

Le considerazioni sin qui esposte concludono nel senso di riconoscere legittimo l'asservimento di tutta l'area destinata a strada privata di cui il signor Migliaccio risulta essere unico proprietario a favore del lotto contiguo.

Per le ragioni esposte, l'appello deve essere respinto e per l'effetto, deve essere confermata la sentenza di primo grado.

La condanna al pagamento delle spese di giudizio segue la soccombenza, nell'importo indicato in dispositivo.

P.Q.M.

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

Condanna il Comune di Perugia al pagamento in favore di Migliaccio Carlo di euro 3.000,00 oltre accessori di legge per spese di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 4 giugno 2013 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Caringella, Presidente FF

Manfredo Atzeni, Consigliere

Paolo Giovanni Nicolo' Lotti, Consigliere

Doris Durante, Consigliere, Estensore

Antonio Bianchi, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 20/08/2013

IL SEGRETARIO

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