



**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

**I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio**

**(Sezione Seconda Stralcio)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 5008 del 2004, proposto da De Fazi Antonio e De Fazi Debora, in qualità di eredi di De Fazi Vincenzo, rappresentati e difesi dagli avvocati Andrea Manzi e Giangiorgio Macdonald, con domicilio eletto presso lo studio Andrea Manzi in Roma, via F. Confalonieri, 5;

***contro***

Comune di Santa Marinella, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Roberto Maria Izzo, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, v.le Angelico, 103;

***nei confronti***

Bianca Albinati, rappresentata e difesa dagli avvocati Federica Iannotta e Gregorio Iannotta, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Gregorio Iannotta in Roma, viale B. Buozzi, 82;

***per l'annullamento***

del permesso di costruire n. 73/2004 rilasciato dal Comune di Santa Marinella, in data 23.02.2004, alla signora Albinati Bianca "per la realizzazione di una copertura

a tetto per uso soffitta al piano sottotetto” ed ogni altro atto presupposto, conseguente o comunque connesso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Santa Marinella e di Bianca Albinati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 23 aprile 2021 - svolta ai sensi degli artt. 25 d.l. n. 137/2020 e 4 d.l. n. 28/2020 attraverso videoconferenza con l'utilizzo della piattaforma “Microsoft Teams” come previsto dalla circolare n. 6305 del 13/03/2020 del Segretario Generale della Giustizia Amministrativa - la dott.ssa Ofelia Fratamico;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue

#### FATTO

Parte ricorrente ha chiesto al Tribunale di annullare, previa sospensione dell'efficacia, il permesso di costruire n. 73/2004 rilasciato dal Comune di Santa Marinella, in data 23.02.2004, alla signora Albinati Bianca “per la realizzazione di una copertura a tetto per uso soffitta al piano sottotetto” ed ogni altro atto presupposto, conseguente o comunque connesso.

A sostegno della sua domanda il ricorrente ha dedotto i seguenti motivi: eccesso di potere per difetto di istruttoria e per travisamento dei fatti, violazione dell'art. 3 delle NTA del PRG del Comune di Santa Marinella, dell'art. 9 del DM n. 1444/1968 e dell'art. 41 quinquies della l.n. 1150/1942 in materia di distacchi dai confini e di distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Si sono costituiti in giudizio il Comune di Santa Marinella e la controinteressata Albinati Bianca, chiedendo il rigetto del ricorso, in quanto infondato.

Alla camera di consiglio del 3.06.2004 il ricorrente ha chiesto che ogni questione concernente l'istanza cautelare fosse esaminata congiuntamente al merito.

In data 12.03.2021, in seguito alla morte del ricorrente, si sono costituiti in giudizio i suoi eredi, i signori Debora De Fazi ed Antonio De Fazi, dichiarando di voler "riassumere" il giudizio facendo proprie le conclusioni già formulate nel ricorso dal de cuius e insistendo per l'accoglimento del gravame.

La controinteressata, sostenendo il verificarsi dell'interruzione del giudizio ai sensi dell'art. 300 c.p.c., ha invece chiesto il rinvio dell'udienza ai fini della riassunzione.

Tutte le parti hanno, poi, presentato, il giorno precedente alla data fissata per la trattazione nel merito della causa, un'istanza di rinvio.

All'udienza pubblica del 23.04.2021 la causa è stata, infine, trattenuta in decisione.

#### DIRITTO

Deve essere, in primo luogo, confermata l'impossibilità di accogliere l'istanza della controinteressata di rinvio dell'udienza di discussione della causa per la necessità di un vaglio del Tribunale sulla riassunzione del processo da parte degli eredi del ricorrente.

Avendo nella stessa data del 12.03.2021 gli eredi del sig. Vincenzo De Fazi dichiarato, attraverso il loro difensore, la morte del de cuius, ma anche la loro intenzione di costituirsi in giudizio per proseguire il processo ed insistere nelle domande proposte con il ricorso introduttivo, risultante da un atto ritualmente notificato alle controparti e depositato in causa, il Tribunale ritiene, infatti, di non dover dichiarare l'interruzione del giudizio e di poter decidere nel merito la causa, non risultando i diritti e le facoltà difensive delle parti in alcun modo compromessi.

Parimenti non meritevole di accoglimento è l'istanza congiunta di rinvio presentata, come detto, il giorno precedente la data dell'udienza di trattazione del merito - appositamente fissata all'interno del programma di smaltimento del

Tribunale delle cause più risalenti, in applicazione del principio della ragionevole durata del processo - non avendo le parti specificato le esigenze alla base della loro richiesta di differimento della decisione, solo genericamente indicate con riferimento “al fine di garantire un pieno esercizio del diritto di difesa e (la) regolare integrazione del contraddittorio”.

Quanto al merito, con il presente gravame il ricorrente, proprietario di un immobile sito in Santa Marinella, località Santa Severa via dei Fenici n. 32 confinante con quello di proprietà della controinteressata, situato in via Olimpo n. 10, ha lamentato l'illegittimità del permesso di costruire rilasciato dall'Amministrazione Comunale alla signora Albinati Bianca in data 23.02.2004, in base al quale la controinteressata avrebbe costruito “un nuovo corpo di fabbrica attuato in sopraelevazione rispetto alla precedente costruzione, distante m. 2,39 dall'interasse del muro di confine con il (suo) fondo... e m. 8,50 dalla parete ovest (finestrata) della (sua) abitazione”.

Parte ricorrente ha evidenziato che i fondi de quibus ricadevano secondo il PRG del Comune di Santa Marinella all'interno della sottozona C2, rispetto alla quale l'art. 3 delle NTA al PRG stabiliva per le nuove costruzioni e per le trasformazioni degli edifici esistenti che “i distacchi dai confini (dovessero)... essere pari almeno a m. 6” e che la normativa nazionale prevedeva, in ogni caso, l'obbligo di rispettare la distanza minima di m. 10 dalle pareti finestrate (DM n. 1444/1968).

Tali norme, stabilite per le nuove costruzioni, dovevano ritenersi applicabili anche alle sopraelevazioni come quella posta in essere dalla controinteressata, cosicché il Comune di Santa Marinella non avrebbe potuto validamente rilasciare il permesso di costruire impugnato, adottato, appunto, secondo il ricorrente, in violazione della normativa in tema di distanze.

Tali censure sono fondate e meritevoli di accoglimento.

Deve essere, in primo luogo, ribadito, in continuità all'indirizzo giurisprudenziale consolidato, che una controversia come quella in questione, derivante dall'impugnazione di un permesso di costruire da parte del vicino che lamenti la violazione delle distanze legali, costituisce una disputa non già tra privati, ma tra privato e p.a., nella quale la posizione del primo - in correlazione all'atto autoritativo abilitativo lesivo - si attegga a interesse legittimo, con conseguente spettanza della giurisdizione al giudice amministrativo (cfr. Cass. civ., sez. un., 10 giugno 2004, nr. 11023; Cons. Stato, sez. IV, 6 luglio 2009, nr. 4300; Id., sez. V, 28 giugno 2004, nr. 4759; Id., sez. V, 13 gennaio 2004, nr. 46).

Deve, inoltre, osservarsi, anche in questo caso in piena conformità all'indirizzo prevalente della giurisprudenza, che “una sopraelevazione deve essere considerata come nuova costruzione e può essere di conseguenza eseguita solo con il rispetto della normativa sulle distanze legali dalle costruzioni esistenti sul fondo confinante. Una sopraelevazione, comportando sempre un aumento della volumetria e della superficie di ingombro, non può qualificarsi come risanamento conservativo o ricostruzione dei volumi edificabili preesistenti, i quali hanno solo lo scopo di conservarne i precedenti valori”. (Cassazione civile, sez. II , 12/02/2021 , n. 3684)

Nell'ipotesi in esame, dai documenti in atti, emerge senza ombra di dubbio che le opere in questione abbiano comportato un aumento di volumetrie nell'edificio della controinteressata, essendosi provveduto alla costruzione di nuovi ambienti (soffitta) al di sopra del piano originario, con incremento dell'altezza del fabbricato nella parte antistante la proprietà del ricorrente ed alla realizzazione di una nuova copertura a tetto ad un'altezza superiore a quella originaria.

Sulla natura di nuova costruzione dei lavori posti in essere e sulla necessità del rispetto delle distanze non possono, poi, incidere in alcun modo le argomentazioni svolte dalla controinteressata circa il carattere di “volume tecnico” dell'opera realizzata.

La nozione di volume tecnico corrisponde, infatti, a un'opera priva di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative e, comunque, per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali di essa; i volumi tecnici degli edifici sono esclusi dal calcolo della volumetria a condizione che non assumano le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità; ne consegue che nel caso in cui un intervento edilizio sia di altezza e volume tale da poter essere destinato a locale abitabile, ancorché designato in progetto come volume tecnico, deve essere computato a ogni effetto, sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza. (cfr. Consiglio di Stato , sez. II , 25/10/2019 , n. 7289).

Dalla qualificazione in termini di costruzione dei lavori eseguiti dalla controinteressata discende, come anticipato l'assoggettabilità delle opere alla normativa in materia di distanze prescritte dal PRG e dalle disposizioni normative. Il nuovo corpo di fabbrica realizzato risulta edificato in violazione delle distanze sia sotto il profilo del mancato rispetto della distanza di metri 3 dal confine prevista dalle NTA al PRG sia sotto quello del contrasto con la distanza minima di 10 metri lineari tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti imposta dall'art. 9 del DM 1444/1968, disciplina, peraltro, espressamente richiamata tra le "norme generali" dalle norme tecniche del PRG .

In relazione a tale parametro può precisarsi, come affermato dalla giurisprudenza prevalente, che "la distanza di dieci metri, sussistente tra edifici antistanti, si riferisce a tutte le pareti finestrate, indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o della progettata sopraelevazione; inoltre, la distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, deve essere calcolata con

riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate, non soltanto a quella principale”. (T.A.R. Campania , Napoli, Sez. II , 10/05/2019 , n. 2519).

Da qui l’illegittimità del permesso di costruire rilasciato dal Comune di violazione, come anticipato, della disciplina urbanistica ed edilizia, civilistica e amministrativa sulle distanze.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando,

- accoglie il ricorso in epigrafe e per l’effetto annulla il provvedimento impugnato;
- condanna il Comune di Santa Marinella e la controinteressata Albinati Bianca, in solido tra loro, alla rifusione in favore di parte ricorrente delle spese di lite, liquidate in € 2000,00 oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 23 aprile 2021 - tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza secondo quanto disposto dall’art. 25 comma 2 d. l. n. 137/2020 con l’intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Salvatore Gatto Costantino, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Ofelia Fratamico**

**IL PRESIDENTE**  
**Elena Stanizzi**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI