



**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**

**I l C o n s i g l i o d i S t a t o**

**i n s e d e g i u r i s d i z i o n a l e ( S e z i o n e Q u a r t a )**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4434 del 2021, proposto dai signori Leonardo Santoro, Claudia Palombo, Anna Ballarini, Raffaella Pennese, Vincenzo Ronca, Dilva Ronca, Mariannina Cimini, Rina Ranalli e Giuseppina Di Giusto, rappresentati e difesi dall'avvocato Andrea Granata, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

il Comune di Montesilvano, in persona del Sindaco *pro tempore*, non costituito in giudizio;

***nei confronti***

della Ribes Immobiliare S.r.l., rappresentato e difeso dall'avvocato Fabrizio Rulli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Roberto Colagrande in Roma, viale Liegi, n. 35b;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo, Sezione staccata di Pescara, n. 225/2021, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della Ribes Immobiliare S.r.l.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 novembre 2021 il Consigliere Giuseppe Rotondo e uditi per le parti gli avvocati Andrea Granata e Fabrizio Rulli;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO

1. Con il ricorso in esame, gli appellanti impugnano la sentenza n. 225/2021, resa dal TAR Abruzzo - sezione distaccata di Pescara, sul ricorso n.r.g. 222/2020.

2. Il Tar ha dichiarato inammissibile il ricorso n.r.g. 222/2020 per “difetto di legittimazione in capo agli enti ricorrenti, e per mancanza di prova del requisito della “vicinitas” da parte dei ricorrenti che hanno agito quali soggetti residenti sulla via Liguria senza tuttavia comprovare tale qualità”.

3. Il contenzioso veniva introdotto contro il Comune di Montesilvano per contestare il permesso di costruire A20-01 del 7 gennaio 2020 rilasciato alla controinteressata società Ribes Immobiliare a r.l.

3.1. Gli enti e i soggetti ricorrenti, dopo avere evidenziato la propria legittimazione attiva, affidavano il ricorso a cinque mezzi di gravame.

a. Violazione e falsa applicazione art. 3, comma 2, e art. 10, comma 1, DPR n. 380/2001.

a.a. Il calcolo del volume edificato è stato ottenuto escludendo dal suo computo l'intero piano sottotetto, nonché i locali garage presenti al piano terra.

b. violazione di legge e falsa applicazione dell'art. 3, D.P.R. n.380/2001.

b.b. L'art. 27, comma 1, lettera A) del Regolamento Edilizio del Comune di Montesilvano è illegittimo nella parte in cui esclude dal computo volumetrico del

fabbricato il sottotetto, ove, come nel caso di cui ci si occupa, questo non costituisca mera intercapedine avente funzione di isolamento degli edifici sottostanti o sia riconducibile alla categoria del volume tecnico.

b.c. I locali garage esistenti al 30 giugno 2019, aventi le caratteristiche presenti nei boxes previsti dal Permesso di costruire impugnato, possono essere oggetto di recupero (non solo a fini abitativi), ai sensi della L.R. Abruzzo n. 40/2017 che inizialmente prevedeva tale possibilità solo per gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore, norma poi successivamente novellata dall'art. 1, comma 15, lettera a) L.R. 14 gennaio 2020, n. 1.

c. Violazione di legge e falsa applicazione dell'art. 3, D.M.n.1444/1968.

c.c. L'immobile impatta sulla via Liguria larga meno di 5 metri, caratterizzata da una fragilità del sistema di smaltimento delle acque, determinando, altresì, un aumento del flusso veicolare, una diminuzione dei parcheggi pubblici ed un carico urbanistico che non potrebbe essere compensato da standard urbanistici sostanzialmente irreperibili in quella zona della città.

d. violazione e falsa applicazione dell'art. 37, u.c. delle NTA del comune di Montesilvano.

d.d. E' dubbia l'effettiva utilità della cessione operata dalla società costruttrice (di ml 2 lungo tutto il fronte di Via Liguria, per mq 78 e un'ulteriore cessione di ml 1,86 per totali mq 24, prospiciente l'entrata carrabile del fabbricato e quella di due locali garage) poiché "lungi dal reperire standard, parcheggi, aree pedonali o ampliamento di sedi stradali hanno reso fruibile, creando, uno spazio di manovra per i posti auto di pertinenza del fabbricato, che altrimenti ne sarebbero stati privi". Con la cessione la proprietà ha solo parzialmente posto rimedio all'assenza di spazi di manovra dei posti auto, che altrimenti avrebbero, senza soluzione di continuità, avuto accesso diretto sulla via pubblica.

e. Violazione e falsa applicazione dell'art. 3 l.R. Abruzzo n. 49/2012.

e.e. Aggiungere la misura premiale prevista dalla L.R.n.49/2012 al “generoso incremento di cubatura concesso dal PRG del Comune di Montesilvano appare contrario alla ratio ispiratrice il “Piano casa”.

4. Si costituivano in giudizio il Comune di Montesilvano e la società Ribes Immobiliare.

5. Il Tar, come sopra anticipato, dichiarava inammissibile il ricorso per difetto di legittimazione attiva dei ricorrenti.

6. Appellano la sentenza i signori Di Giusto Giuseppina, Santoro Leonardo, Palombo Claudia, Ballarini Anna, Pennese Raffaella, Ronca Vincenzo, Ronca Dilva, Ranalli Rina, Cimini Mariannina. Non propongono appello gli Enti associativi ricorrenti in primo grado.

6.1. Gli appellanti censurano in fatto e in diritto la declaratoria di inammissibilità del ricorso e ripropongono i motivi di gravame introduttivi dell'odierno giudizio.

7. Si è costituita in giudizio la società Ribes Immobiliare a r.l.

8. Le parti hanno depositato memorie difensive e di replica.

9. All'udienza del 4 novembre 2021, l'appello è stato trattenuto per la decisione.

#### DIRITTO

10. Il motivo di appello, col quale si contesta la decisione in rito del Tar, è fondato.

11. Il giudice di prime cure, muovendo dal presupposto argomentativo che “incombe sul ricorrente la dimostrazione del requisito dello stabile collegamento con il luogo dell'intervento che deve essere comprovato sulla base di base di puntuali allegazioni documentali di certa efficacia probante”, ha ritenuto che “nella specie rispetto ai ricorrenti che hanno agito in qualità di residenti su via Liguria, non è stata fornita alcuna prova documentale a fondamento dell'invocato requisito della “vicinitas”, né con la produzione allegata al ricorso, né successivamente per controdedurre sulla specifica eccezione sollevata al riguardo dalla parte controinteressata.

Di qui è restata del tutto preclusa al Tribunale la verifica da effettuarsi “ex ante” della corrispondenza della qualità invocata a quanto dichiarato in atti, e quindi, l'accertamento, nei termini sopra esposti, in capo ai ricorrenti persone fisiche, di una posizione giuridica differenziata sulla quale l'attività dell'Amministrazione è destinata a incidere ...”.

12. La premessa da cui muove la sentenza impugnata è corretta, non altrettanto può dirsi della conseguenza che tratte.

13. L'immobile in questione ricade in via Liguria n. 5.

13.a. I ricorrenti sono residenti tutti in via Liguria, ad eccezione della signora Di Giusto Giuseppina che risiede, invece, in via Cavour.

13.b. Il rapporto di stabile collegamento con la zona in cui insiste l'immobile da costruire è comprovato *in re ipsa* ove si consideri che tutti gli istanti risiedono in immobili contigui, adiacenti, prossimi all'erigenda palazzina. Al riguardo è sufficiente osservare i numeri civici delle rispettive abitazioni per rendersi agevolmente conto della *vicinitas* alla fonte della presunta lesione (civici 8, 10, 12, 14, 15, 19, 21).

14. La *vicinitas* è stata, altresì, supportata da una sufficiente prospettazione del pregiudizio asseritamente subito dalla costruzione.

Anche in questo caso, è sufficiente la piana lettura dei versati atti e, segnatamente, di quanto allegato e dichiarato dai ricorrenti i quali hanno paventato i seguenti pregiudizi: aggravio di carico urbanistico impattante su di una strada (via Liguria) larga meno di 5 metri, caratterizzata da un'urbanizzazione che negli anni avrebbe peggiorato la qualità della vita dei suoi residenti; frequenti allagamenti (circostanza documentata con foto); asserita fragilità del sistema di smaltimento delle acque; ancora: aumento del flusso veicolare, diminuzione dei parcheggi pubblici, standard urbanistici ritenuti irrimediabili nella zona.

15. Le considerazioni che precedono inducono il Collegio a ritenere sufficientemente comprovata, in termini di prospettazione e allegazione, sia la *vicinitas* che il pregiudizio concreto lamentato dai ricorrenti, imputato alla assentita costruzione, a esclusione della signora Di Giusto Giuseppina che risiede in via Cavour, strada questa che non ricade nella zona di via Liguria, e rispetto alla quale, quindi, sia la *vicinitas* che il pregiudizio non hanno trovato riscontro positivo in atti.

16. Il motivo s'appalesa, dunque, fondato. nei limiti soggettivi di cui sopra in motivazione.

17. A seguito della riproposizione dei motivi di gravame non esaminati dal Tar, è riemerso l'intero *thema decidendum* del giudizio di primo grado - che perimetra necessariamente il processo di appello ex art. 104 c.p.a. - sicchè, per ragioni di economia dei mezzi processuali e semplicità espositiva, secondo la logica affermata dalla decisione della Adunanza plenaria del Consiglio di Stato n. 5 del 2015, verranno presi direttamente in esame gli originari motivi posti a sostegno del ricorso introduttivo (cfr. *ex plurimis* Cons. Stato, sez. IV, n. 1137 del 2020).

18. Con i primi due motivi di gravame, gli appellanti hanno ripreso le doglianze introduttive con le quali contestano l'esclusione dal computo del volume edificato dell'intero piano sottotetto.

19. Il motivo è fondato.

20. L'edificio da realizzare consiste nella edificazione di tre piani ad uso residenziale oltre il piano terra ed il piano sottotetto.

Il progettista ha calcolato il volume edificato moltiplicando la somma della superficie utile delle tre unità abitative presenti su un piano pari a mq 184,20 per l'altezza dei soli tre piani ad uso residenziale pari a mq 8,70, ottenendo il risultato di mc 1.603,00 circa.

20.a. Questa tecnica di calcolo ha consentito al progetto di sviluppare il volume massimo assentibile ai sensi dell'art. 37 del regolamento edilizio comunale, comprensivo del premio di cubatura, pari a mc 1.603,50.

Il risultato è stato ottenuto applicando l'indice fondiario dato di 2 mc/mq alla superficie del lotto pari a mq 703,00 ed aggiungendo il premio di cubatura di cui all'art. 3 della L.R. n.49/2012 nella misura del 40% del volume del fabbricato preesistente.

Il progetto ha sfruttato sia la cubatura che il 3° comma dell'art. 37, delle NTA del PRG del Comune di Montesilvano accredita per il completamento di edifici ricadenti nella sotto zona B3, sino al raggiungimento dell'indice fondiario pari a  $if=2 \text{ mc/mq}$ , sia il premio di cubatura, sul fabbricato esistente, previsto dall'art. 3 della L.R. n. 49/2012.

20.b. Il calcolo (volumetria massima ottenibile) è stato reso possibile perché da esso è stato sottratto l'intero piano sottotetto.

20.c. L'art. 27 del regolamento edilizio del comune di Montesilvano (impugnato dai ricorrenti) disciplina i "sottotetti".

Il comma 4 del citato articolo dispone che "Gli spazi ricavati sotto le falde del tetto o con la copertura inclinata possono classificati: A) non abitabili e non computabili ai fini volumetrici", qualora "hanno: altezza media non superiore a mt 2,40 calcolata, con media aritmetica, tra il punto più basso e il colmo ...".

Il sottotetto per cui si discetta ha una altezza media interna di mt 2,40 (oscillando tra un minimo di mt 1,70 e un massimo di mt 3,10: vedi doc. n. 7, allegato 8 al ricorso introduttivo).

Il sottotetto *de quo*, per caratteristiche costruttive e dimensionali, non si presta in realtà ad una qualificazione in termini di mero volume tecnico, con conseguente scomputo ai fini della determinazione del volume dell'edificato. Neppure appare coerente con la normazione secondaria del comune di Montesilvano, che

acconsente alla realizzazione di sottotetti solo se non abitabili in ragione di determinate caratteristiche strutturali e funzionali (art. 27, regolamento edilizio).

20.a. I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile sono, infatti, esclusivamente i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

20.d. Nel caso di specie, come si evince dagli elaborati tecnici di progetto, l'edificio in questione si compone di tre piani fuori terra, oltre il sottotetto le cui caratteristiche, per dimensioni, distribuzione spazi, allocazione stanze, previsione di spazi, aperture e affacci esterni corrispondono, sul piano funzionale d'uso e della proiezione planovolumetrica, a quelle dei piani sottostanti.

Si tratta di sottotetto con una muratura perimetrale che presenta una altezza media di mt. 2,40 (mt 3,10 max – mt. 1,70 min.), dotato di ampie camere e locali, con predisposizione idonea immediatamente all'uso abitativo.

20.e. Le caratteristiche strutturali dell'opera fanno venire in rilievo in rilievo un "quid novi", ossia un organismo del tutto autonomo sul piano funzionale, non riconducibile alla qualificazione di "volume tecnico" inteso, quest'ultimo, nella sua accezione urbanistica, come volume esclusivamente adibito alla sistemazione di impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione, e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa.

20.f. I locali del sottotetto, per come in concreto funzionalmente progettati, si disvelano non complementari all'abitazione, tali potendo essere soltanto le soffitte, gli stenditoi chiusi o i locali c.d. di sgombero.

20.g. Neppure il sottotetto in questione, per la sua consistenza, può essere qualificato come una pertinenza. Ai fini urbanistici ed edilizi il concetto di



pertinenza assume un significato più circoscritto rispetto alla nozione civilistica e si fonda sulla assenza di: a) autonoma destinazione del manufatto pertinenziale; b) incidenza sul carico urbanistico; c) modifica all'assetto del territorio (cfr. Cons. di Stato, sez. IV, 23 luglio 2009, n. 4636; Cons. di Stato, sez. IV, 16 maggio 2013, n. 2678; Cons. di Stato, sez. V, 11 giugno 2013, n. 3221).

20.h. Nel caso di specie, il sottotetto – per la sua consistenza volumetrica – non palesa le caratteristiche del volume tecnico.

Il volume tecnico è soltanto quello privo di autonomia funzionale, anche solo potenziale, in quanto destinato esclusivamente 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 (*ex plurimis*, Cons. Stato, sez. VI, 27 novembre 2017, n. 5516). Ciò che ontologicamente deve escludersi nella fattispecie in esame.

20.i. In tal senso, anche la circolare 14 marzo 1972, n. 214, del Consiglio superiore dei lavori pubblici, secondo la quale il concetto di volume tecnico riguarda solo i volumi “in stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici... necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche”.

20.l. Sul punto, la giurisprudenza amministrativa ha anche precisato che 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, come quello in esame, 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. Cons. St., Sez. VI, 4 novembre 2014).

20.m. E' evidente che il non considerare come volume edificato il sottotetto (come quello in esame) che, per caratteristiche urbanistico-edilizie si presenta (funzionalmente e strutturalmente) idoneo ai fini abitativi, rappresenta una sostanziale elusione dei principi urbanistico-edilizi in tema di volume edilizio.

21. Il Collegio ritiene, in definitiva, che la volumetria in concreto progettata costituisca, per dimensione nonché caratteristiche d'uso anche solo potenziali, volume commerciale e non volume tecnico, e che, quindi, debba essere considerata per intero nel calcolo del valore delle opere.

Si tratta, infatti, di locali la cui ampiezza e consistenza corrisponde, in realtà, a una maggior comodità ovvero amenità, ma non certo ad esigenze impiantistiche.

22. L'art. 27, comma 1, lettera A) del regolamento edilizio comunale va interpretato nel senso che non possono essere esclusi dal computo della volumetria edificata i sottotetti che, come quello in esame, presentano caratteristiche strutturali, dimensionali, funzionali, architettoniche tali da palesare in concreto requisiti strutturali e funzionali in grado di renderli idonei immediatamente allo scopo abitativo.

23. Tanto più che la successiva lettera D) del suddetto articolo apre alla possibile sanatoria dei sottotetti realizzati con le caratteristiche strutturali di cui alla precedente lettera A), con la conseguenza di introdurre una deroga volumetrica a interventi di ristrutturazione su edifici che ha come conseguenza la regolarizzazione *ex post* di opere che, al momento della loro realizzazione, erano in contrasto con le regole urbanistiche di riferimento, dando corpo ad una surrettizia ipotesi di sanatoria straordinaria che esula dalle competenze comunali.

24. I primi due motivi di gravame - con i quali gli appellanti hanno contestato il permesso di costruire nella parte in cui ha escluso il sottotetto dal calcolo del

volume edificato - sono, dunque, fondati. Per l'effetto, deve essere accolto il ricorso di primo grado con conseguente annullamento del permesso di costruire A20-01 del 7 gennaio 2020 nella parte in cui ha escluso dal calcolo del volume edilizio il sottotetto progettato. Ne consegue che, nel rideterminare la misura del volume edificato assentibile, dovrà essere considerato in senso riduttivo quello espresso dal sottotetto.

25. Gli appellanti (con un terzo motivo) hanno contestato il permesso di costruire anche nella parte in cui sono stati esclusi i *garages* dal conteggio del volume edificato.

La censura muove dal presupposto che i *garages* potrebbe essere oggetto di recupero (non solo a fini abitativi), ai sensi della L.R. Abruzzo n.40/2017.

25.a. Si tratta di censura generica, disancorata dalle (non comprovate) caratteristiche strutturali e d'uso dei locali di cui si paventa l'illegittimità del titolo, per giunta priva di un concreto e attuale interesse ad agire prospettandosi la lesione (ipotetico recupero dei locali) solo come eventuale, incerta e futura.

26. Con il quarto motivo di ricorso, gli appellanti sostengono che la via Liguria, sulla quale impatta l'immobile, sarebbe caratterizzata da "una fragilità del sistema di smaltimento delle acque"; inoltre, si determinerebbe un "aumento del flusso veicolare, una diminuzione dei parcheggi pubblici ed un carico urbanistico che non potrebbe essere compensato da standard urbanistici sostanzialmente irreperibili in quella zona della città"; dubbia sarebbe "l'effettiva utilità della cessione operata dalla società costruttrice": la cessione la proprietà avrebbe "solo parzialmente posto rimedio all'assenza di spazi di manovra dei posti auto, che altrimenti avrebbero, senza soluzione di continuità, avuto accesso diretto sulla via pubblica".

27. Le censure sono state formulate in modo generico, in quanto esprimono valutazioni soggettive e opinabili, non sufficientemente comprovate nei fatti, come tali anche insindacabili nel merito.

28. Con il quinto e ultimo motivo di gravame, gli appellanti censurano il titolo edilizio nella parte in cui è stata aggiunta la misura premiale prevista dalla L.R. n. 49/2012 all'incremento di cubatura già concesso dal PRG del Comune di Montesilvano, perché, a loro dire, contraria alla ratio ispiratrice il "Piano casa".

In pratica, secondo quanto previsto dall'art. 37 del Prg, per gli interventi di completamento degli edifici esistenti l'indice fondiario è pari a 2 mc/mq; applicando l'indice alla superficie fondiaria oggetto dell'intervento edilizio, pari a mq 703,00, dal volume di mc 492,64 del fabbricato esistente si passa al volume di mc 1.406,00. Al volume così determinato sono stati aggiunti ulteriori mc 197,50 quale misura premiale, in ragione del 40% della volumetria esistente (mc 492,64), ai sensi dell'art. 3 della L.R. Abruzzo n.49/2012, per cui il volume complessivo autorizzato è stato pari a mc 1.603,05.

29. Il motivo è infondato.

L'art. 3 della LR n. 49 del 2012, stabilisce ai commi 1, 2 e 4 quanto segue: *"1. In favore degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o di demolizione e successiva ricostruzione, di immobili residenziali, i Comuni riconoscono, quale misura premiale, una volumetria supplementare nella misura del 20 per cento della volumetria edificata esistente, fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68, al momento dell'entrata in vigore della presente legge laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti con le modalità indicate al comma 2. 2. L'incremento volumetrico di cui al comma 1 può essere aumentato fino a raggiungere il 40 per cento, laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione. (...) 4. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore 10 per cento della volumetria esistente qualora l'intervento realizzato abbia la qualificazione energetica in classe A, ai sensi*

*della normativa vigente, e per tale incremento siano reperiti i relativi standard, anche attraverso la monetizzazione secondo le modalità' previste al comma 2''.*

30. L'Amministrazione civica di Montesilvano si è avvalsa delle misure incentivanti previste dall'art. 3, commi 2 e 4, della LR n. 49/2012 su tutto il proprio territorio (deliberazioni di CC n. 3 del 29 gennaio 2013, n. 37 del 16 marzo 2016, n. 19 del 24 maggio 2018).

31. L'opera in questione consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento. Essa rientra, dunque, *de plano* nella previsione dell'articolo 3, della L.R. n. 49/2012 che riconosce, testualmente, una misura premiale aggiuntiva – *rectius* “supplementare”, anche in deroga allo strumento urbanistico, calcolata sul volume edificato.

32. Il Comune ha calcolato siffatta volumetria come supplementare a quella edificata, quindi correttamente è stata aggiunta al volume edificato esistente.

La Legge Regionale considera, tra gli interventi oggetto della misura premiale, quelli di demolizione e successiva ricostruzione che prevedano anche aumenti di volumetria e modifica di sagoma.

Il divisato intervento rientra in questa tipologia di opera, consistendo nella demolizione del fabbricato e nella successiva costruzione di un fabbricato diverso per consistenza, volume e sagoma.

La misura premiale, quindi, ben poteva essere applicata in aggiunta alla cubatura consentita dall'indice fondiario di 2 mc/mq. in quanto, la prima, calcolata sul volume edificato, concerne un intervento di ampliamento previa demolizione e successiva ricostruzione di immobili residenziali; il secondo, è previsto dal P.R.G. per favorire e incentivare gli interventi di completamento degli edifici esistenti, con la previsione di un particolare indice fondiario.

Da qui, anche la coerenza sistematica e ragionevolezza della norma regionale.

La stessa legge, peraltro, prevede l'applicazione della misura premiale anche in deroga agli strumenti urbanistici, ragion per cui, anche sotto questo profilo, non v'è motivo per escluderne l'applicazione alla fattispecie.

33. In conclusione, il ricorso di primo grado, esaminato nel merito, deve essere accolto nei sensi e limiti di cui in motivazione.

34. Per l'effetto, va annullato il permesso di costruire nella parte in cui ha escluso il sottotetto dal calcolo del volume edificato.

35. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono poste a carico della società Ribes Immobiliare a r.l. nella misura di euro 5.000,00 (cinquemila/00) oltre accessori di legge.

36. Sussistono, invece, giusti motivi per disporre la irripetibilità nei confronti del Comune.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello n. 4434 del 2021, lo accoglie in parte ed accoglie il ricorso di primo grado ngr 222/2020, nei sensi indicati in motivazione, con l'annullamento dell'atto impugnato, salvi gli ulteriori provvedimenti comunali.

Condanna la società Ribes Immobiliare a r.l. al pagamento delle spese del giudizio di appello che si liquidano, in favore dei ricorrenti, in complessivi euro 5.000,00 (cinquemila/00), oltre accessori di legge.

Spese irripetibili nei confronti del Comune di Montesilvano.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 4 novembre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Maruotti, Presidente

Daniela Di Carlo, Consigliere

Nicola D'Angelo, Consigliere

Silvia Martino, Consigliere

Giuseppe Rotondo, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Giuseppe Rotondo**

**IL PRESIDENTE**  
**Luigi Maruotti**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI