

N. 04676/2014REG.PROV.COLL.
N. 02172/2013 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 Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2172 del 2013, proposto da:
Societa' Costruzioni Ricciardi S.r.l., Michele Ricciardi, rappresentati e difesi
dagli avv. Franco Gaetano Scoca, Francesco Bruno, con domicilio eletto
presso Franco Gaetano Scoca in Roma, via Giovanni Paisiello 55;

contro

Comune di Andria, rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe De Candia,
con domicilio eletto presso Vincenzo Augusto in Roma, viale Mazzini N.73
Scala B Int.2;

nei confronti di

Anna Daluiso, Celestina Daluiso, Riccardo Favullo, Vigagima Srl;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. PUGLIA - BARI: SEZIONE III n. 01933/2012,
resa tra le parti, concernente approvazione piano di lottizzazione

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Andria;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 1 luglio 2014 il Cons. Michele Corradino e uditi per le parti gli avvocati Scoca, Bruno e Vagnozzi, per delega dell'Avv. De Candia;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La Società di Costruzioni Ricciardi s.r.l., odierna appellante, è proprietaria di lotti edificatori posti nell'abitato di Andria, in zona tipizzata dal vigente PRG come zona B 3 – 4 – 5 – di completamento.

Nella predetta zona, si noti, secondo l'art. 6.6-*bis* delle N.T.E. del PRG, è possibile intervenire:

in maniera diretta nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato", cioè nelle maglie in cui la superficie edificata corrisponda almeno ai 2/3 dell'estensione,

con strumento urbanistico esecutivo (piano di lottizzazione) per tutte le altre aree.

Con la delibera n. 117/99 il Consiglio Comunale di Andria aveva approvato il Piano di lottizzazione, con allegato schema di convenzione, esteso al comparto di zona B5 e delimitato dalle vie Catullo, Democrito e Solone del PRG di Andria, individuato ai sensi dell'art. 6.5 delle N.T.E. nell'ambito della più ampia maglia B3-4-5.

Tale piano comprendeva, si noti, per intero le aree dell'odierna appellante e di altri proprietari ricadenti nel comparto oggetto di pianificazione,

rientrante nella maglia, molto più estesa, tipizzata B3-4-5, di cui il primo costituiva solo una porzione.

Dopo la sottoscrizione della predetta convenzione il piano di lottizzazione veniva attuato solo in parte, con la costruzione di un solo fabbricato, in virtù di permesso rilasciato nel 2003 alla appellante Costruzioni Ricciardi s.r.l., mentre per il resto era rimasto inattuato.

Il Comune, con la circolare del 9.3.2004, a firma del Dirigente del Settore Pianificazione del territorio, concernente gli interventi in zona B3-4-5, interveniva per chiarire l'individuazione del "comparto" di intervento cui estendere lo studio di lottizzazione, da individuarsi con l'intera maglia e non con una sola porzione di essa, come invece avvenuto per il P.d.L. in questione.

Dalla circolare citata si ricavava, pertanto, che il Piano di Lottizzazione approvato con la delibera 117/99 era fondato su un'erronea individuazione della zona di intervento (il comparto in luogo dell'intera maglia) più limitata rispetto a quella rilevante a fini urbanistici per la pianificazione attuativa.

Dopo l'emanazione della suddetta circolare, il Comune rilasciava permessi di costruire in favore sia di proprietari di suoli ricompresi nel comparto, e quindi nel P.d.L., ma non aderenti allo stesso in quanto preesistenti, per la demolizione e ricostruzione, sia a proprietari di aree poste fuori dal comparto lottizzato, ma all'interno della maglia B 3-4-5.

L'appellante, pertanto, chiedeva la revoca, *ex art. 21-quinquies* della l. 241/90, del piano di lottizzazione, esteso al comparto di zona B 5, (approvato con delibera del Consiglio comunale di Andria n. 117 del 6.12.1999), riguardante i lotti di proprietà della stessa, e, in subordine, l'annullamento in autotutela di tutti i permessi di costruire rilasciati, in

favore di terzi, in conseguenza dell'approvazione del medesimo Piano di Lottizzazione.

Avendo la G.C. di Andria, con la deliberazione 9/06/2011 n. 156, rigettato l'istanza di revoca ed affermato la perdurante validità del piano di Lottizzazione, la sopra citata Società di Costruzioni, odierna appellante, proponeva ricorso, innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Puglia, per l'annullamento della citata deliberazione (della G.C. di Andria 9/06/2011 n. 156), della relazione del Dirigente del Settore Ufficio di Piano dell'11 aprile 2011 prot. N. 31544, fatta propria dalla Giunta Comunale, nonché di ogni altro atto presupposto, connesso o consequenziale.

Con la sentenza n. 1933/2012, il Tribunale Amministrativo Regionale della Puglia, Bari, Sez. III, respingeva il ricorso *de quo*.

Gli originari ricorrenti, contestando una pluralità di *errores in procedendo* ed *in iudicando*, hanno proposto rituale appello avverso la sopra citata decisione del Tar della Puglia.

Si è costituito, al fine di resistere in giudizio, il Comune di Andria, il quale, con successiva memoria, ha eccepito il difetto di legittimazione a ricorrere, la carenza d'interesse al ricorso, nonché, in subordine, chiesto il rigetto dell'appello proposto dall'odierna appellante.

L'odierna appellante, con apposita memoria difensiva, ha insistito nelle proprie argomentazioni e conclusioni.

Nella pubblica udienza dell' 1/07/2014, il ricorso è stato trattenuto per la decisione come da verbale.

DIRITTO

Ritiene il Collegio di dover, preliminarmente, prendere in considerazione le eccezioni pregiudiziali sollevate dal Comune resistente.

In ordine alla legittimazione dell'appellante, il Comune ha evidenziato come il Michele Ricciardi, avendo ceduto con la lottizzazione le proprie aree (in parte al Comune, in parte all'altro lottizzante Pasquale Zotti), non avrebbe interesse a ricorrere.

La censura non merita accoglimento.

La circostanza che l'appellante abbia proposto insieme alla società Costruzioni Ricciardi l'istanza di revoca o annullamento in autotutela del Piano di lottizzazione di cui è causa è, infatti, sufficiente a fondare l'interesse anche del Ricciardi all'impugnazione, sia perché destinatario dei provvedimenti gravati, sia perché l'istanza di autotutela era volta proprio al ritiro del P.d.L., con la conseguente eventualità, prospettata dai ricorrenti, della caducazione anche della convenzione di lottizzazione, delle cessioni in essa contenute e retrocessione delle aree.

Per quel che concerne, poi, la carenza di interesse, derivante dalla mancata impugnazione della circolare del 9.3.2004, ritiene il Collegio non sussistente l'interesse all'impugnazione della stessa, risultando il disposto della circolare favorevole nei confronti degli appellanti.

Il ricorso in appello è fondato.

Attraverso un molteplici ordine di censure, l'appellante ha contestato la decisione del giudice di prime cure per aver lo stesso giudice ritenuto legittimo l'operato della p.a..

In particolare, ha osservato l'appellante come la nuova nozione di "maglia urbanistica" interessata dallo strumento urbanistico, fornita con la predetta circolare, imponesse di riconsiderare la situazione, al fine di evitare l'insorgere di sperequazioni e disparità di trattamento a causa della coesistenza di due diversi regimi, uno più restrittivo, approvato prima

dell'adozione della circolare, ed uno più permissivo, rilasciato successivamente.

Dunque, ha osservato l'appellante che se fosse stata accolta la richiesta di riespansione del potere edificatorio e revoca/annullamento in autotutela del P.d.L. ciò avrebbe comportato la riconsiderazione delle aree già oggetto di pianificazione attuativa, ai fini della verifica del rapporto tra edificato ed edificabile relativamente all'intera maglia, correttamente edificata.

Viceversa, si è osservato, la legittimità del P.d.L., per come ritenuta dal Comune, ha posto in una condizione di illegittimità i P.d.C., successivamente, rilasciati in maniera avulsa da tale pianificazione.

L'appellante, dunque, ha osservato come l'Amministrazione avrebbe dovuto chiedere ai proprietari di aree ricomprese nella maglia di aderire allo strumento esecutivo e predisporre la variante, non potendo rilasciare altrimenti i titoli abilitativi diretti, se non commettendo una disparità di trattamento.

A riprova dell'illegittimità dell'operato dell'Amministrazione, l'appellante ha addotto la circostanza ulteriore per cui è rimasta disattesa la propria istanza, volta a riequilibrare tutte le posizioni coinvolte, di annullamento in autotutela dei P.d.C. successivi, rilasciati nella maglia ed al di fuori della pianificazione esecutiva.

Il giudice di prime cure ha fatto salvo l'operato dell'Amministrazione, disattendendo le contestazioni mosse in primo grado dall'odierna appellante, sull'assunto che l'ipotesi in esame concerna l'esercizio di un potere altamente discrezionale, sia perché il potere sollecitato è quello di autotutela, sia per l'ampiezza della sfera valutativa lasciata all'Amministrazione nella materia urbanistica per le scelte di pianificazione,

con la conseguente stretta delimitazione delle censure formulabili avverso il provvedimento conclusivo.

Ritiene il Collegio non condivisibili le conclusioni cui è pervenuto il giudice di prime cure.

Come correttamente evidenziata dall'appellante, infatti, pur in presenza di un potere discrezionale, l'Amministrazione ha il dovere di adeguatamente motivare ogni scelta compiuta, anche in ordine al contemperamento degli interessi coinvolti.

La motivazione, infatti, rappresenta il criterio di emersione formale della correttezza dell'operato dell'Amministrazione, la quale, adeguatamente motivando, consente di cogliere le ragioni fondanti il proprio operato, nel rispetto del principio di imparzialità, elidendo così ogni dubbio circa l'eventuale esistenza di discriminazioni e sperequazioni.

Dal provvedimento impugnato non emergono con la necessaria chiarezza le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione ad assumere le determinazioni amministrative che si sono rivelate lesive per gli odierni appellanti. Sotto questo profilo e relativamente alla determinazione che è oggetto del presente processo il provvedimento è pertanto illegittimo e va annullato.

La discrezionalità del potere, infatti, non esonera l'Amministrazione, chiamata ad agire, dall'onere di specificare i criteri alla cui stregua le scelte sono compiute.

In base alle superiori considerazioni il ricorso in appello va accolto.

In considerazione della natura della questione si ravvisano giusti motivi per la compensazione integrale delle spese tra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)
definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto,
accoglie

l'appello e, per l'effetto, annulla la sentenza impugnata e accoglie, nei sensi
di cui in motivazione, il ricorso di primo grado .

Spese compensate .

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 1 luglio 2014 con
l'intervento dei magistrati:

Paolo Numerico, Presidente

Nicola Russo, Consigliere

Michele Corradino, Consigliere, Estensore

Diego Sabatino, Consigliere

Andrea Migliozi, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 15/09/2014

IL SEGRETARIO

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

