

**N. 00927/2012REG.PROV.COLL.  
N. 10200/2002 REG.RIC.**



**REPUBBLICA ITALIANA**

**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 10200 del 2002, proposto da:  
Comune di Pagnacco, rappresentato e difeso dagli avvocati Claudio  
Mussato e Nicolò Paoletti, con domicilio eletto presso Nicolò  
Paoletti in Roma, via B. Tortolini, 34;

***contro***

Lagomarsino Giorgio e Belaguer Josefina, rappresentati e difesi dagli  
avvocati Giovanni Ortis e Mario Ettore Verino, con domicilio eletto  
presso Mario Ettore Verino in Roma, via Lima, 15;

***nei confronti di***

Dario Virgilio;

***per la riforma***

della sentenza del T.A.R. FRIULI – VENEZIA - GIULIA -  
TRIESTE n. 00573/2002, resa tra le parti, concernente  
CONCESSIONE EDILIZIA PER COSTRUZIONE

## FABBRICATO

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 luglio 2011 il Consigliere  
Doris Durante;

Uditi per le parti gli avvocati Paoletti e Lentini, per delega dell'Avv.  
Verino;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1.- Il TAR Friuli Venezia Giulia accoglieva il ricorso proposto da Lagomarsino Giorgio e Balaguer Josefina per l'annullamento della concessione edilizia dell'11 ottobre 1989 rilasciata dal Comune di Pagnacco a Virgilio Dario per la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo nell'ambito della lottizzazione "Ai Platani".

Le doglianze dei ricorrenti in primo grado riguardavano la circostanza che il Virgilio, proprietario di due lotti sui quali dal piano di lottizzazione era prevista la realizzazione di un edificio per lotto, aveva ottenuto la concessione edilizia per la realizzazione di un unico fabbricato che interessava la superficie di due lotti.

Il TAR accoglieva il ricorso ritenendo che l'intervento edilizio assentito fosse in contrasto con la normativa del piano di lottizzazione ed annullava la concessione edilizia n.99 dell'11 ottobre 1999, rilasciata a Virgilio Dario e condannava l'amministrazione comunale al pagamento di euro 2.582,00 per spese di giudizio .

2.- Il Comune di Pagnacco ha impugnato la suddetta sentenza,

indicata per estremi in epigrafe, chiedendone la riforma o l'annullamento per *error in iudicando* e per *error in procedendo*, alla stregua dei seguenti motivi;

carenza di interesse *ab initio*, atteso che dall'edificazione, come autorizzata, non rinverrebbe alcun danno ai ricorrenti in primo grado, essendo stata realizzata la volumetria inferiore a quella espressa dai due lotti asserviti alla costruzione, con conseguente maggiore area libera e più ampia distanza tra il fabbricato dei ricorrenti in primo grado e la nuova costruzione;

errata e travisata interpretazione della normativa di piano.

Si sono costituiti in giudizio per resistere all'appello i ricorrenti di primo grado.

Le parti hanno depositato memorie difensive e, alla pubblica udienza del 15 luglio 2011, il giudizio è stato assunto in decisione.

3.- L'appello è fondato nel merito, sicché si può prescindere dall'esame dell'eccezione di inammissibilità del ricorso per iniziale carenza di interesse.

4.- Il TAR ha annullato la concessione edilizia rilasciata a Virgilio Paolo, ravvisando, sulla base della documentazione acquisita al giudizio, violazione del piano di lottizzazione, atteso che esso stabiliva "*che sui due lotti...venissero realizzati due edifici*", mentre la concessione impugnata riguardava la costruzione di un fabbricato residenziale unifamiliare su due lotti del comparto; definiva la motivazione adottata dal Comune a difesa del proprio atto "*ictu oculi inadeguata ed incongrua, giacché non indica le ragioni giuridiche che hanno consentito al Comune di superare le previsioni del Piano di lottizzazione e della sua variante, nella parte in cui stabilivano l'edificabilità dei singoli lotti,*

*escludendo implicitamente di costruire un unico fabbricato ricadente sul terreno di due (o più) lotti” ed inconferente la motivazione della commissione edilizia resa nel parere preventivo (“Considerato che i due lotti in proprietà vengono considerati agli effetti della domanda presentata come unico lotto e che la possibile edificazione richiesta annulla l’edificabilità di due fabbricati previsti dal Piano di Lottizzazione sostituiti da un unico fabbricato avente sagoma volumetrica conforme a quella prescritta dal P.d.L.”), assumendo che il piano di lottizzazione ha valore vincolante e non può essere derogato che con variante.*

Il Comune con più argomentazioni ha confutato la sentenza, mentre i ricorrenti in primo grado, sostengono la correttezza della sentenza del TAR.

5.- La prospettazione del TAR e dei ricorrenti di primo grado non è condivisibile.

Il piano di lottizzazione, in quanto strumento attuativo del piano regolatore contiene la disciplina di dettaglio del piano regolatore, gli indici volumetrici consentiti, la superficie del lotto minimo, la destinazione dei fabbricati, il tracciato delle strade e la individuazione delle aree destinate a standards.

Il disegno di insieme si completa con la indicazione dei lotti destinati all’edificazione dei fabbricati e dell’ingombro massimo consentito in ciascun lotto.

Quanto alla sagoma, alla dislocazione dei fabbricati sui lotti, all’allineamento, essa è in genere meramente indicativa, fermo restando che nella edificazione vanno, comunque, rispettate le distanze e gli altri limiti stabiliti nelle norme tecniche di attuazione che completano il piano di lottizzazione.

Infatti, il piano di lottizzazione, sia esso di iniziativa pubblica che privata, ha lo scopo di asservire un'area non urbanizzata all'edificazione consentendo la realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati per uso privato.

Va da sé che il piano di lottizzazione fissa la volumetria massima edificabile su ciascun lotto, ma ben può essere realizzata volumetria inferiore o nessuna volumetria, sicché è ben possibile che alcuni lotti non vengano affatto edificati.

Quanto alla lottizzazione qui in questione, caratterizzata nella prima e originaria programmazione da due complessi di ville a schiera che costituivano due blocchi di cemento di notevole volumetria, con successiva variante del 1986 venne destinata l'area residua alla realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale di dimensioni contenute distribuite sui singoli lotti, onde permettere alla zona che era già compromessa, di poter beneficiare di una maggiore superficie di aree per standards.

Gli elaborati della variante stabiliscono, per quanto qui interessa, che *“L'ingombro degli edifici del piano volumetrico sui singoli lotti è puramente indicativo. L'edificabilità dei lotti è regolata dalle norme tecniche del p.d.L.”*

In tale contesto si colloca la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pagnacco a Virgilio Dario, proprietario di tre lotti (396, 397 e 403) tra loro confinanti, per la edificazione di un fabbricato ad uso abitazione familiare sul lotto 397, con interessamento del contiguo lotto 403 e nel rispetto della normativa di piano, quanto alla cubatura e alle distanze.

La particolare situazione viene riportata nella concessione edilizia dove si precisa che il lotto finitimo (403) viene utilizzato solo ai fini

della distanza dai confini con conseguente asservimento al fabbricato assentito.

Orbene non è dato vedere in tale atto di assenso alcun profilo di illegittimità.

La concentrazione del fabbricato assentito su un unico lotto con asservimento del lotto contiguo realizza un alleggerimento della volumetria edificatoria della lottizzazione, impegnando la volumetria di un solo lotto sulla superficie di due lotti.

Le distanze dagli altri fabbricati sono notevolmente aumentate ed è aumentata l'area libera con più aria e luce anche per gli altri lottizzanti.

Non vi è violazione delle norme di piano, essendo rispettata la volumetria consentita, le distanze e la destinazione d'uso del fabbricato, mentre non è vincolante ma puramente indicativo il disegno di ingombro dei fabbricati contenuta nel piano di lottizzazione.

E' evidente l'errore in cui è incorso il giudice di primo grado che ha considerato il diverso ingombro del fabbricato alla stregua di un debordamento rispetto all'attività edilizia programmata, dando alla dislocazione dei fabbricati su ciascun lotto valenza di vincolo di piano, diversamente da quanto stabilito nel piano.

L'edificazione dell'unico edificio di volumetria inferiore a quella espressa dalla superficie dei due lotti accorpati con annullamento, per espressa precisazione contenuta nell'atto di concessione, dell'edificabilità dei due fabbricati previsti dal piano su ciascun lotto, sostituiti dall'unico edificio assentito, è indubbiamente coerente con la variante del 1986 al piano di lottizzazione volta ad un

alleggerimento dell'area lottizzata.

Da quanto esposto consegue la legittimità della concessione edilizia in deroga assentita dal Comune, rientrando nel suo potere una siffatta modifica dislocativa.

Fermo tanto è davvero sorprendente che possa essere motivo di doglianza la utilizzazione a verde privato di un lotto destinato all'edificazione, atteso che l'edificazione è una mera facoltà e non già un obbligo del proprietario e che dalla diversa dislocazione del fabbricato assentito rispetto al disegno del piano non risulta compromesso alcun interesse privato, né alcun interesse pubblico, risultando migliorato l'insieme per la maggiore estensione delle aree libere da costruzioni e destinate a verde.

Per i motivi esposti, l'appello deve essere accolto e, per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, deve essere respinto il ricorso di primo grado proposto da Lagomarsino Giorgio e Balaguer Josefina.

Le spese di giudizio seguono 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, accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, respinge il ricorso di primo grado proposto da Lagomarsino Giorgio e Balaguer Josefina.

Condanna Lagomarsino Giorgio e Balaguer Josefina, in solido tra loro, al pagamento in favore del Comune di Pagnacco di euro 5.000,00 per spese del doppio grado di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità

amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 15 luglio

2011 con l'intervento dei magistrati:

Calogero Piscitello, Presidente

Eugenio Mele, Consigliere

Antonio Amicuzzi, Consigliere

Doris Durante, Consigliere, Estensore

Nicola Gaviano, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 21/02/2012

IL SEGRETARIO

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