



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 2124 del 2015, proposto da:
Comune di Putignano, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso
dall'avv. Andrea Manzi, con domicilio eletto presso il medesimo, in Roma, Via
Federico Confalonieri 5;

contro

Angela Cecilia Mazzearelli, rappresentata e difesa dagli avv.ti Giacomo Valla,
Luciano Rinaldi, con domicilio eletto presso Segreteria Consiglio di Stato, in
Roma, p.za Capo di Ferro 13;

nei confronti di

Pgs Immobiliare Srl;
Ministero Per i Beni e Le Attività Culturali, rappresentato e difeso per legge
dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliata in Roma, Via dei Portoghesi, 12;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. PUGLIA - BARI: SEZIONE III n. 01096/2014, resa tra
le parti, concernente permesso di costruire in variante

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Angela Cecilia Mazzearelli e di Ministero Per i Beni e Le Attività Culturali;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 luglio 2015 il Cons. Andrea Migliozi e uditi per le parti gli avvocati Reggio D'Acì in dichiarata sostituzione dell'avvocato Manzi, Di Pasquale su delega di Valla e l'Avvocato dello Stato Fiorentino;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La sig. ra Angela Cecilia Mazzearelli, proprietaria di una unità immobiliare in un fabbricato sito in via Umberto I n.53 del Comune di Putignano, edificio di fine ottocento e primi del novecento, ricadente in zona A2 e normato dalle NTA agli art.46 e ss, impugnava innanzi al Tar della Puglia il permesso di costruire in variante n.29/11 rilasciato alla PGS Immobiliare per lavori edilizi sull'edificio in questione, qualificati come opere di manutenzione straordinaria nonché il precedente permesso di costruire n.46/2009.

L'adito Tribunale amministrativo con sentenza n.1096/2014 accoglieva il proposto ricorso con annullamento del permesso di costruire n.29/2011, sul rilievo che nella specie erano stati autorizzati lavori di ristrutturazione edilizia che non potevano essere effettuati e tanto in violazione della normativa urbanistica di cui al citato art.46 delle NTA.

Il Comune di Putignano ha proposto appello avverso la suindicata sentenza, deducendo i seguenti motivi:

in via preliminare, inammissibilità del ricorso di primo grado per tardività;

sempre in via preliminare, inammissibilità del ricorso di primo grado per difetto di titolarità di alcun diritto di proprietà sull'immobile oggetto dei lavori, per insussistenza di alcuno specifico interesse puntualmente leso da i provvedimenti impugnati;

violazione e falsa applicazione dell'art.3 del DPR n.380/2001. Difetto di motivazione;

Violazione e falsa applicazione degli artt.42 e 46 NTA del PRG . Contraddittorietà manifesta;

Si è costituita in giudizio l'originaria ricorrente che ha contestato la fondatezza dei motivi d'appello chiedendone la reiezione.

Le suddette parti hanno poi prodotto a sostegno delle loro tesi apposite memorie difensive anche di replica.

Il Ministero dei Beni e Le Attività Culturali ha prodotto mero atto di costituzione .

All'udienza pubblica del 9 luglio 2015 la causa è stata introitata per la decisione

DIRITTO

L'appello è infondato, meritando l'impugnata sentenza integrale conferma .

Con il primo motivo d'impugnazione viene riproposta l'eccezione di irricevibilità del ricorso di primo grado della sig.ra Mazzarelli che sarebbe stato tardivamente proposto in relazione ad entrambi i titoli edilizi qui in discussione e cioè il permesso di costruire n. 46/09 e il pdc in variante n. 29/11.

Il motivo non può essere condiviso perchè l'eccezione di irricevibilità per tardività del ricorso di prime cure non è fondata.

L'interesse sostanziale (e processuale) vantato dalla qui appellata sig.ra Mazzarelli è quello di contrastare la realizzazione delle opere di "risanamento conservativo e di sostituzione edilizia", quelle esattamente autorizzate con il permesso di variante n.29/2011 del 29/9/2011 ed è avverso tale progettato intervento edilizio che si appuntano le censure dell'interessata.

Ora, sostiene parte appellante che il secondo dei predetti titoli edilizi ha natura “ancillare” rispetto al precedente permesso di costruire, il n.46/2009 del 15/10 /2010 in relazione al quale il gravame è sicuramente tardivo ed inoltre la Mazzarelli era comunque a conoscenza di tutti gli atti relativi alla vicenda in ragione delle esercitati accessi ai documenti, per cui l’impugnativa è da considerarsi tardivamente proposta.

Così non è.

Con il primo permesso di costruire n.46/2009 rilasciato alla PGS Immobiliare venivano autorizzate opere di manutenzione straordinaria e risanamento dell’immobile ,senza modifiche di unità interne mentre con il secondo pdc sono stati autorizzati lavori di risanamento conservativo e di sostituzione edilizia, con la prevista realizzazione di un impianto di ascensore nonché il frazionamento di una unità immobiliare mediante “fusione” di due appartamenti (come evincibile dalla relazione tecnica comunale acquisita in giudizio).

La seconda autorizzazione (il pdc n. 29//11) per la natura e consistenza delle opere ivi previste costituisce a tutti gli effetti una variante essenziale e non mera variante rispetto a quella precedentemente rilasciata (il pdc n. 46/2009) perché nuove e diverse sono le opere assentite successivamente e che vanno ad incidere sulla struttura dell’immobile in maniera invasiva e comunque significativa, tali da rendersi lesive delle posizioni giuridiche soggettive della contro interessata.

Ora con riferimento al permesso di costruire n. 29/11 il ricorso non è irricevibile, non foss’altro perché nella specie non sono evincibili, né l’appellante li ha forniti, dati ed elementi idonei a dimostrare l’avvenuta piena conoscenza del provvedimento de quo da parte della sig.ra Mazzarelli in data anteriore ai sessanta giorni che hanno preceduto la proposizione del ricorso, intervenuta il 5/12/2011, il che impedisce di considerare intempestivo il gravame (Cons. Stato Sez. IV 28/6/2011 n. 5346; Cons. Stato Sez. V 5/2/2007 n.452).

Al riguardo la preventiva conoscenza dell'atto de quo non può dirsi essersi inverata per effetto degli esperiti accessi ai documenti, nonché con riferimento alla "sigla" di sottoscrizione di visione degli atti pure apposta in calce ad una nota del gennaio 2011, essendo tali accadimenti intervenuti, al di là della loro rilevanza o meno in data antecedente alla data di rilascio del permesso di costruire in contestazione.

Col secondo mezzo di gravame parte appellante rileva la mancata dichiarazione di inammissibilità del ricorso di prime cure da parte del Tar pur in presenza di carenza di legittimatio ad agendum, atteso che la sig. Mazzarelli non sarebbe titolare di diritti reali sulle parti comuni del fabbricato, godendo unicamente di una mera servitù di passaggio.

Anche tale profilo di doglianza si rivela inaccoglibile, stante la infondatezza della sollevata eccezione di inammissibilità

La originaria ricorrente e attuale appellata è proprietaria di un appartamento sito nell'edificio di che trattasi, insistente quindi all'interno dell'involucro edilizio in cui devono essere realizzate le opere autorizzate, con riflessi diretti sui "diritti" dalla stessa vantati in ragione del titolo di proprietà dalla medesima vantata.

Questa situazione di "adiacenza" dei beni , come peraltro pacificamente ammesso in giurisprudenza (Cons. Stato Sez. IV 16/3/2010 n. 1535; Cons. Stato Sez. VI 15/6/2010 n. 3744) è di per sé ampiamente sufficiente a dimostrare la sussistenza in capo alla sig. Mazzarelli di un interesse qualificato e concreto alla impugnazione del permesso di costruire in variante n.29/2011.

Il terzo e quarto motivo di appello contengono censure che riguardano le questioni di merito della controversia.

Con il primo dei suddetti mezzi parte appellante rileva la erroneità delle sentenza nella parte in cui ha statuito che nella specie con la variante de qua sarebbero state autorizzate opere di ristrutturazione .

Al contrario, secondo il Comune di Putignano, siamo in presenza di consentiti lavori di manutenzione straordinaria con l'inserimento di volumi tecnici (impianto di ascensore) e frazionamento e accorpamento di unità immobiliari.

In ogni caso si renderebbe senz'altro applicabile la normativa di recente introdotta con il D.L. n.133/2014 convertito dalla legge n.164/2014 che ha ampliato la fattispecie della manutenzione straordinaria con inclusione del tipo di opere qui autorizzate

La fondatezza o meno delle critiche al riguardo svolte da parte appellante impone che si vada ad indagare in ordine alla concreta ed effettiva portata dei lavori assentiti ed in base a dati rilevabili dalla documentazione tecnico-amministrativa esistente si deve a dare atto che l'intervento edilizio autorizzato con la variante de qua prevede:

l'inserimento di un vano ascensore in posizione diversa da quella inizialmente prevista con foratura delle volte a botte dell'edificio sia pure in misura ridotta ;

l'aumento dell'altezza dei vani depositi siti in terrazzo ;

modifica delle unità abitative al secondo piano con trasformazione di una singola unità in due appartamenti.

Ora avuto riguardo alla natura e consistenza delle opere sopra descritte appare veramente difficile ipotizzare che nella specie si configurano lavori edilizi riconducibili alla nozione di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, tipologia edilizia che per il vero si addice ad altri interventi, certamente meno invasivi di quelli autorizzati con il provvedimento di che trattasi.

Invero integrano gli estremi della ristrutturazione edilizia gli accorpamenti e i frazionamenti delle unità immobiliari e gli interventi che alterino l'originaria consistenza fisica dell'immobile con l'inserimento di nuovi impianti e la modifica di distribuzione di volumi (esattamente come avvenuto nel caso de quo) mentre la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo presuppongono la

realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie (Cons Stato Sez. V n.5775/2002).

Le opere de quibus comportano quelle modifiche strutturali che impediscono di farle annoverare nella tipologia della manutenzione straordinaria e con la concessione in variante è stato autorizzato un intervento “ nuovo “ e diverso, non consentito dalla normativa urbanistica vigente.

Parte ricorrente invoca l'applicabilità della categoria di manutenzione straordinaria (modificativa dell'art.3 del dpr n.38072001) come configurata dalla normativa recentemente introdotta dal legislatore con la legge n.164/2014, ma è evidente che la verifica di legittimità va effettuata con riferimento alla disciplina vigente al momento del rilascio del titolo edilizio secondo il noto principio del tempus regit actum (fatti salvi ovviamente gli eventuali ulteriori provvedimenti da assumersi, se ed in quanto possibile, da parte del Comune, compatibilmente s'intende con le altre normative di tutela pure nella specie da osservarsi e sempreché il tutto sia possibile con riferimento alla vigente disciplina urbanistica locale).

Col quarto ed ultimo motivo di gravame si stigmatizza l'operato del Tar che avrebbe fornito una errata interpretazione e applicazione della normativa urbanistica di dettaglio recata dalle NTA del PRG di cui agli artt. 42 e 46 e che contrariamente a quanto assunto dal primo giudice consentirebbe gli interventi di manutenzione straordinaria del genere di quelli autorizzati.

Anche questi ultimi profili di censura non sono suscettibili di positivo apprezzamento.

Invero, un' attenta e coordinata lettura delle norme di cui agli Artt.46 , 42 e 43 delle NTA conduce ragionevolmente a ritenere che anche la disciplina di dettaglio recata dalla regolamentazione urbanistica vigente sul territorio comunale escluda la possibilità per gli edifici ottocenteschi , come quello per cui è causa, di assentire interventi edilizi diversi dalla manutenzione straordinaria.

L'art. 46 che si occupa specificatamente della tipologia di fabbricati siti in zona A2 fa rinvio alle disposizioni di cui ai precedenti articoli 42 e 43 , laddove è prescritto che per le zone sprovviste di piano attuativo, come la zona A2 , gli unici interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre agli accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari senza opere, nei quali non è possibile inserire però, per le ragioni sopra evidenziate, le opere autorizzate con il permesso di costruire in variante n. 20/2011.

In forza delle suesposte considerazioni l'appello , in quanto infondato, va respinto. Le questioni appena vagliate esauriscono la vicenda sottoposta alla Sezione , essendo stati toccati tutti gli aspetti rilevanti a norma dell'art.112 c.p.c. in aderenza al principio sostanziale di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato.

Gli argomenti di doglianza non espressamente esaminati sono stati dal Collegio ritenuti non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

Le spese del presente grado del giudizio seguono la regola della soccombenza relativamente alla posizione della controinteressata, mentre sussistono giusti motivi per compensare nei confronti del Ministero dei Beni e Le Attività Culturali.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta. Condanna l'appellante Comune di Putignano al pagamento in favore della controinteressata sig.ra Angela Cecilia Mazzarelli delle spese del presente grado del giudizio che si liquidano complessivamente in euro 3.000,00 (tremila//) oltre IVA e CPA ; le compensa nei confronti del Ministero dei Beni e le Attività Culturali Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 7 luglio 2015 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Russo, Presidente FF

Sandro Aureli, Consigliere

Andrea Migliozi, Consigliere, Estensore

Oberdan Forlenza, Consigliere

Giulio Veltri, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 21/09/2015

IL SEGRETARIO

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