

N. 01495/2015 REG.PROV.COLL.

N. 02764/2014 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

Lecce - Sezione Terza

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2764 del 2014, proposto da:
Marco Mega, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Carlino, con domicilio
eletto presso Giovanni Gabellone in Lecce, Corte dei Lubelli n.1;

contro

Comune di Alezio;

nei confronti di

Gianluca Giuseppe De Pascalis, rappresentato e difeso dagli avv.ti Giuseppe
Nuzzaci e Anna Rita Coppola, con domicilio eletto presso Segreteria Tar in Lecce,
via F. Rubichi, 23;

per l'annullamento

- del permesso di costruire in sanatoria n. 45 del 9/9/2014 rilasciato dall'Ufficio
tecnico comunale in favore del sig. De Pascalis, nonché di ogni altro atto
presupposto, connesso o consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Gianluca Giuseppe De Pascalis;
Viste le memorie difensive;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 25 marzo 2015 il dott. Luigi Costantini e uditi per le parti gli avv.ti G. Nuzzaci e C. Valentini, quest'ultima in sostituzione di G. Carlino;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con provvedimento in data 9/9/2014 il responsabile del Settore tecnico urbanistico del comune di Alezio rilasciava, in favore di De Pascalis Gianluca, un permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. n. 380/01 per i seguenti lavori interni eseguiti in via Roma n. 200:

- modifica della tramezzatura interna per ricavare un vano bagno;
 - costruzione di una struttura interna in legno per creare un soppalco da utilizzare come deposito-archivio;
 - realizzazione scala interna in legno per accesso al soppalco;
- lavori di manutenzione interna con rifacimento intonaci, pavimenti ed impianti.

Avverso tale provvedimento insorge con il ricorso in esame il sig.Mega, titolare di un agenzia immobiliare presente nelle immediate vicinanze del fabbricato interessato dall'accertamento di conformità e destinato a svolgere la medesima attività commerciale, il quale ne deduce l'illegittimità per i seguenti motivi:

- violazione di legge, falsa ed erronea interpretazione ed applicazione dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, del P.R.G.C. del comune di Alezio e delle relative N.T.A.;
- eccesso di potere per violazione del principio di logicità e ragionevolezza dell'azione amministrativa, carenza ed illogicità di motivazione;

- eccesso di potere per travisamento ed erronea presupposizione in fatto e in diritto, inesistenza di regolare asservimento di superficie a parcheggio, carenza istruttoria:

- violazione dell'art. 95 del regolamento d'igiene del comune di Alezio.

Si è costituito in giudizio per resistere al ricorso il sig. De Pascalis, controinteressato, e all'udienza pubblica del 25/3/2015, sulle conclusioni del difensore dei ricorrenti, la causa è stata ritenuta per la decisione.

DIRITTO

Ritiene il collegio di dover innanzitutto verificare la fondatezza dell'eccezione di inammissibilità del ricorso, sollevata dal controinteressato sig. De Pascalis, il quale sostiene che il ricorrente sig. Mega risulterebbe carente di legittimazione per impugnare il titolo edilizio, avendo egli come unico interesse quello di evitare l'insediamento di un'attività commerciale concorrenziale nelle vicinanze della propria agenzia immobiliare.

L'eccezione è priva di fondamento.

Appartiene infatti ad una giurisprudenza pressoché consolidata il principio secondo cui l'impugnazione dei titoli edilizi è consentita in capo a chiunque si trovi in una situazione di stabile collegamento con la zona interessata dalla costruzione assentita, a prescindere da ogni indagine sulla sussistenza di uno specifico interesse, essendo sufficiente la "vicinitas" quale elemento che distingue la posizione giuridica di un soggetto da quella della generalità dei consociati (Cons. St. IV sez. 18/4/2014 n. 1995; Cons. St. V sez. 21/5/2013 n. 2757; T.A.R. Molise 26/5/2014 n. 346; T.A.R. Campania – Salerno I sez. 1/10/2012 n. 1750).

Peraltro, un interesse commerciale declinato in termini di vicinitas determina "un'ipotesi allargata ed eccezionale di legittimazione che supera i tradizionali confini della vicinitas per ampliarla a tutela dell'interesse commerciale" (T.A.R. Liguria I sez. 26/11/2012 n. 1507).

Nel merito, tuttavia, il ricorso non può essere accolto.

In buona sostanza il ricorrente contesta la legittimità del titolo edilizio rilasciato sotto due diversi e concorrenti profili.

In primo luogo egli sostiene che il passaggio dell'immobile dalla cat. C/6 (autorimesse) alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) dovrebbe presupporre l'esistenza di parcheggi pertinenziali, presupposto che nel caso di specie non si sarebbe realizzato posto che, con atto unilaterale d'obbligo, sarebbe stata asservita a parcheggio un'area distante circa 1 Km., insuscettibile d'essere considerata "pertinenza".

In secondo luogo egli rileva come anche il regolamento d'igiene del comune di Alezio sarebbe stato violato nella parte in cui (art. 95) la realizzazione di un soppalco sarebbe avvenuta senza il rispetto della dimensione e dell'altezza previste. Entrambi i rilievi ad avviso del collegio risultano infondati.

Per quanto riguarda il primo appare evidente come la valutazione discrezionale dell'Amministrazione, che ha ritenuto adeguato lo spazio a parcheggio posto a servizio dell'unità immobiliare in questione, non presenti vizi di illogicità tali da conferire consistenza giuridica alla censura proposta.

D'altro canto tale valutazione non può non essere coniugata, quanto a correttezza, con le possibilità offerte dalla norma circa meccanismi di monetizzazione dell'onere di riservare spazi per parcheggio nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni; sicchè il giudizio d'idoneità di un parcheggio, relativamente distante dall'immobile servito ma astrattamente monetizzabile, sicuramente giustifica l'utilizzazione di criteri piuttosto elastici di apprezzamento.

Per quanto riguarda poi la conformità del soppalco ai parametri fissati dal Regolamento d'igiene (superficie minore della metà della superficie del locale ed altezza non inferiore a mt. 2,70) è sufficiente osservare come il permesso di costruire risulta espressamente rilasciato "per creare un soppalco da utilizzare

come deposito-archivio”; di conseguenza, la denunciata difformità potrebbe acquistare rilievo con riferimento, non alla sua realizzazione, ma alla sua utilizzazione.

In ogni caso, la contestazione circa la regolarità del soppalco sembra collocarsi agli estremi limiti dell’interesse; va da sé, infatti, che, in relazione a tale opera, diventerebbe difficile ravvisare un pregiudizio ai valori urbanistici dell’area, tale da consentire a chiunque (stabilmente collegato) di agire a tutela del territorio e dell’ambiente.

Alla luce delle suesposte considerazioni il ricorso pertanto deve essere respinto, mentre ricorrono valide ragioni, stante la natura della controversia, per ritenere compensate tra le parti le spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia Lecce - Sezione Terza

Respinge il ricorso specificato in epigrafe.

Spese compensate.

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

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del giorno 25 marzo 2015 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Costantini, Presidente, Estensore

Giuseppina Adamo, Consigliere

Maria Luisa Rotondano, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 11/05/2015

IL SEGRETARIO

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