

EDILIZIA ED URBANISTICA: Segnalazione certificata di inizio attività (scia) - Controllo - Termini - Controversie - Distanze - Computo di pensiline, balconi e sporgenze destinate ad ampliare la parte concretamente utilizzabile per l'uso abitativo dell'edificio - Necessità.

Cons. Stato, Sez. VI, 18 gennaio 2021, n. 521

in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 2, 2021, pag. 549 e ss.

“[...] è irrilevante il periodo temporale, sia pure significativo, trascorso tra la presentazione della d.i.a. o della s.c.i.a. e l'iniziativa assunta dai terzi che si reputano lesi al fine di sollecitare il potere di verifica e controllo dell'Amministrazione, laddove quest'ultima eserciti infine il predetto potere e adotti, come nel caso di specie, un provvedimento espresso, poi oggetto di impugnazione giudiziale [...]”.

[...] non sono computabili nel calcolo della distanza fra edifici gli sporti, le parti che hanno funzione ornamentale e decorativa (es. le mensole, le lesene, i risalti verticali), le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, gli aggetti, gli elementi di ridotte dimensioni e gli altri manufatti di minima entità; non possono invece essere esclusi dal computo le pensiline, i balconi e tutte quelle sporgenze che, per le particolari dimensioni, sono destinate anche ad estendere ed ampliare la parte concretamente utilizzabile per l'uso abitativo dell'edificio [...]”.

Visti i ricorsi in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Seveso e di Condominio Residenza Gemma di Corso Isonzo, 167/A - Seveso (Mb) e di Giuliano Sironi e di Edda Manarin e di Federico Sironi e di Comune di Seveso;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 gennaio 2021 il Cons. Davide Ponte e uditi per le parti gli avvocati Bruno Santamaria e Cinzia Di Marco, in collegamento da remoto, ai sensi dell'art. 4, comma.1, del Decreto Legge n.28 del 30 aprile 2020 e dell'art.25, comma 2, del Decreto Legge n.137 del 28 ottobre 2020. Vito De Palo, Bruno Santamaria e Cinzia Di Marco, in collegamento da remoto, ai sensi dell'art. 4, comma.1, del Decreto Legge n.28 del 30 aprile 2020 e dell'art.25, comma 2, del Decreto Legge n.137 del 28 ottobre 2020.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con il primo degli appelli di cui in epigrafe gli originari ricorrenti impugnavano la sentenza n. 116 del 2018 del Tar Lombardia, nella parte in cui ha rigettato il gravame proposto dinanzi allo stesso Tar; quest'ultimo era stato presentato dagli stessi soggetti, in qualità di proprietari e residenti

dell'immobile sito in Seveso Corso Isonzo n. 167 (attiguo a quello oggetto di intervento), al fine di ottenere l'annullamento della comunicazione a firma del Responsabile del Settore edilizia privata del Comune di Seveso, prot. n. 23994 del 31 ottobre 2012, notificata in data 5 novembre 2012, con cui l'Amministrazione ha dato ulteriore esito negativo alla sollecitazione inoltrata dal Sig. Sironi Giuliano, ai fini dell'adozione delle doverose misure di autotutela e sanzionatorie per le segnalate irregolarità dei lavori eseguiti sull'area attigua a quella di sua proprietà, il cui obbligo di nuova verifica era stato disposto dal Tar Lombardia con sentenza n. 2081 depositata in data 25 luglio 2012.

All'esito del giudizio di primo grado veniva accolto il terzo motivo di ricorso, riconoscendo l'illegittimità dei 13 box fuori terra, realizzati a confine della proprietà dei ricorrenti e non computati nell'indice fondiario, per violazione dell'art. 20.4 delle NTA; venivano invece respinte le rimanenti censure, di cui al primo ed al secondo motivo di censura, nonché assorbito il quarto ed ultimo motivo, relativi alle rimanenti parti dell'intervento contestato.

Nel ricostruire in fatto e nei documenti la vicenda, parte appellante formulava, avverso la parte di rigetto della sentenza di prime cure, i seguenti motivi di appello:

- errores in iudicando, omessa pronuncia su alcuni motivi di ricorso, difetto di motivazione, violazione dell'art. 27 del dPR 380 del 2001, dell'obbligo di vigilanza, dell'art. 9 del dm 1444/1968, degli artt. 873 e 875 del codice civile, del regolamento locale di igiene, dell'art. 20.4. Della nta del prg, errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto (capi 4, 4.1. E 4.2. Della sentenza impugnata in parte qua), per la violazione del limite di distanza di tre metri del portico realizzato, senza alcuna rilevanza di riconoscimento della relativa legittimità;
- errores in iudicando, violazione dell'art. 27 del dpr 380/01, dell'obbligo di vigilanza, degli articoli 4 e 20 delle nta del prg, dell'art. 9 dm 1° aprile 1968, n. 1444, degli artt. 63 e ss della l.r. n. 12 del 2005, travisamento e difetto di motivazione (capi 3, 3.1, 3.2, 3.3., 3.4. della sentenza impugnata), in relazione alla violazione "dei parametri contenuti nella normativa edilizia comunale relativamente all'indice di fabbricabilità e all'altezza massima dell'edificio";
- omessa pronuncia, violazione dell'art. 112 c.p.a. in relazione all'ultimo motivo di ricorso ritenuto assorbito, violazione dell'art. 27 del TU dell'Edilizia nella parte in cui il Comune si è limitato a ribadire la legittimità dell'intervento contestato, trincerandosi dietro al fatto che il Sironi aveva sottoscritto con il proprio tecnico il verbale del sopralluogo congiunto.

L'amministrazione comunale ed il condominio appellato si costituivano in giudizio chiedendo la declaratoria di inammissibilità ed il rigetto dell'appello.

Alla pubblica udienza del 14 gennaio 2020 la causa passava in decisione.

Con il secondo appello di cui in epigrafe il medesimo condominio ed i condomini indicati impugnavano la stessa sentenza n. 116 del 2018, nella parte in cui ha accolto l'originario originario gravame.

Nel ricostruire a propria volta in fatto e nei documenti la vicenda, parte appellante formulava, avverso la parte di sentenza di accoglimento, i seguenti motivi di appello:

- errores in iudicando, difetto di motivazione sull'eccezione preliminare di inammissibilità per mancanza di interesse, violazione dell'art. 35 d.l. 104/2010 e art. 31 l. 1150/1942, errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto (capi 1 e 1.1., e conseguentemente 5, 5.1 e 5.2 della sentenza impugnata in parte qua), in specie per ciò che riguarda i boxes che nessun danno creano all'immobile degli originari ricorrenti;

- errores in iudicando, difetto di motivazione sull'eccezione preliminare di inammissibilità in relazione alla natura dell'azione esercitata dai ricorrenti, violazione dell'art. 27 comma 1 d.p.r. 380/2001 e dell'art. 19 l. 241/1990, errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto (capi 1 e 1.1. E conseguentemente 5, 5.1 e 5.2), in relazione alla circostanza per cui al terzo era inibito di sollecitare l'esercizio dei poteri inibitori dell'Amministrazione rispetto alla DIA, oltre il termine di 30 giorni prescritto dalla legge;

- nel merito errores in iudicando, violazione degli artt. 24, 4, 20.4 e 45 delle n.t.a. del p.r.g., e degli artt. 8 e 9 del d.m. n. 1444/1968, errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto (capi 5, 5.1. e 5.2 della sentenza impugnata in parte qua), in quanto l'art. 24 delle N.T.A. ha il significato di consentire, in relazione a tali edifici, di costruire box fuori terra anche nel caso di esaurimento della volumetria edificabile.

I privati appellati ed originari ricorrenti si costituivano anche qui in giudizio, chiedendo la declaratoria di inammissibilità ed il rigetto dell'appello.

Il Comune si costituiva in giudizio chiedendo l'accoglimento dell'appello del condominio.

Alla pubblica udienza del 14 gennaio 2021 la causa passava in decisione.

DIRITTO

1. Preliminarmente, va disposta la riunione degli appelli di cui in epigrafe, nei termini imposti dall'art. 96 comma 1 cod proc amm, trattandosi di appelli avverso la medesima sentenza ("tutte le impugnazioni proposte separatamente contro la stessa sentenza devono essere riunite in un solo processo").

2. Sempre in via preliminare, le parti private hanno reciprocamente sollevato eccezioni di inammissibilità dei rispettivi gravami.

3. Per ciò che concerne l'appello degli originari ricorrenti, il condominio ed i condomini eccepiscono l'inammissibilità dell'azione, in quanto il potere inibitorio invocato avrebbe potuto essere esercitato unicamente entro il termine di trenta giorni, nel caso di specie trascorso in relazione ad entrambe le dichiarazioni concernenti l'iniziativa contestata (dia n. 93/2005 in data 12 maggio 2005 per la nuova costruzione, e una seconda dia, n. 93/2005-A in data 16 febbraio 2006 per il recupero del sottotetto).

3.1 L'eccezione è infondata.

Sul punto la giurisprudenza di questo Consiglio ha ribadito ancora di recente che è irrilevante il periodo temporale, sia pure significativo, trascorso tra la presentazione della d.i.a. o della s.c.i.a. e l'iniziativa assunta dai terzi che si reputano lesi al fine di sollecitare il potere di verifica e controllo dell'Amministrazione, laddove quest'ultima eserciti infine il predetto potere e adotti, come nel caso di specie, un provvedimento espresso, poi oggetto di impugnazione giudiziale (cfr. ad es. Consiglio di Stato, sez. II, 12 marzo 2020, n. 1795).

In tale ottica, la tutela del privato va garantita, in termini di piena compatibilità con il principio costituzionale di cui all'art. 24 Cost ed in rapporto alla natura officiosa del potere autoritativo di intervento sull'attività edilizia.

3.2 Al riguardo, il principio predetto va precisato alla luce del tenore dell'art. 19, commi 3 e 6-bis, l. n. 241 del 1990, il quale circoscrive il potere di verificare la carenza dei requisiti e dei presupposti per l'applicazione del regime della s.c.i.a. entro un termine preciso e perentorio; di conseguenza, la sollecitazione di cui al comma 6-ter può considerarsi idonea a fondare il riconoscimento dell'obbligo di provvedere con un dispiegamento senza limiti dei poteri repressivi solo quando interviene prima della scadenza di tale termine.

Quando, invece, la sollecitazione, che deve essere comunque assistita da elementi minimali di identificazione e qualificazione dell'attività della quale si chiede la verifica, è proposta oltre il suddetto termine, essa non può valere ad attribuire un potere che, con quei contenuti ed effetti, si è ormai consumato, ma comporta l'eventuale obbligo di procedere e emanare un provvedimento espresso, con contenuto condizionato dall'accertamento e valutazione della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 21-nonies (cfr. ad es. Consiglio di Stato, sez. IV, 14 maggio 2019, n. 3124).

3.3 Tale sollecitazione, se muta sul versante della p.a. nei termini predetti, non impone formule sacramentali, essendo all'evidenza adeguata l'invocazione del potere di cui è titolare l'autorità investita. Ciò che rileva è la concretezza dell'istanza, richiesta dalla giurisprudenza di questo Consiglio nel senso che la stessa debba contenere elementi minimali di identificazione e

qualificazione dell'attività della quale si chiede la verifica; elementi all'evidenza presenti sin dalla prima istanza datata 10 novembre 2006.

3.4 D'altronde è in tale ottica che si è mossa la stessa Corte costituzionale nel respingere le questioni di legittimità costituzionale sollevate nei confronti dell'art. 19, comma 6 ter, della legge n. 241 del 1990, con riferimento alla mancata previsione di un termine finale per la sollecitazione da parte del controinteressato della verifica della legittimità della s.c.i.a. (cfr. Corte cost. n. 45 del 2019).

Il testo dell'art. 19, comma 6-ter, cit., così consolidato dalla Consulta, obbliga il privato, che intenda contrastare l'attività oggetto di s.c.i.a., a sollecitare in via amministrativa l'intervento repressivo dell'Ente pubblico e, in caso di mancata risposta di quest'ultimo, a ricorrere in sede giurisdizionale avverso il silenzio dallo stesso serbato. Ne deriva che, nell'attuale quadro normativo, l'unico strumento di reazione processuale spettante al terzo in virtù della nuova disposizione è l'azione avverso il silenzio. Tale norma non ha portata interpretativa, ma innovativa, e soprattutto – disciplinando la tipologia dei mezzi di tutela a disposizione del terzo – ha natura sostanziale e non già processuale (cfr. ad es. Consiglio di Stato sez. VI, 29/08/2018, n.5072).

3.5 Nel caso di specie, se per un verso la diffida degli odierni appellanti è intervenuta entro il termine concernente l'autotutela, risulta altresì risalente ad un periodo anteriore al consolidamento della norma e dei principi suddetti, con la conseguenza che (nei termini già evidenziati dalla sezione: cfr. sentenza 5072 del 2018 cit.) neppure potrebbero trarsi elementi di formale inammissibilità rispetto a termini e norme sopravvenute, per un altro e dirimente verso i soggetti terzi, asseritamente lesi dall'intervento, hanno correttamente attivato il rimedio del silenzio, ottenendo una sentenza favorevole (Tar Milano n. 2081 del 2012), i cui effetti risultano essersi consolidati in mancanza di impugnativa della stessa.

Tale ultimo elemento appare ulteriormente decisivo.

In adempimento di tale pronuncia il Comune ha esercitato il potere autoritativo, in termini negativi e quindi legittimando la relativa contestazione, svolta nella presente sede giurisdizionale; ciò non toglie che, in sede di riesercizio, il potere comunale resta soggetto ai principi sopra ricordati, così come dettati dalla norma generale di cui all'art. 19 cit., nei termini ulteriormente chiariti dalla sentenza costituzionale n. 45 del 2019. Anche l'eventuale accoglimento del presente gravame, pertanto, si inquadra nella medesima ottica.

4. Per ciò che concerne l'appello del condominio, si può prescindere dalla novità o meno dell'eccezione relativa all'assenza della legittimazione al ricorso, eccepita dagli originari ricorrenti

ai sensi degli artt. 104 cod proc amm e 345 cpc, in quanto la stessa è infondata, al pari dei relativi motivi di appello.

4.1 In linea generale, costituisce *ius receptum* il principio generale a mente del quale in materia edilizia, la c.d. *vicinitas*, ossia l'esistenza di uno stabile collegamento con il terreno interessato dall'intervento edilizio, è circostanza sufficiente a comprovare la sussistenza sia della legittimazione che dell'interesse a ricorrere, senza che sia necessario al ricorrente allegare e provare di subire uno specifico pregiudizio per effetto dell'attività edificatoria intrapresa sul suolo limitrofo (cfr. ad es. Consiglio di Stato, sez. VI, 23 maggio 2019, n. 3386).

4.2 Nel caso di specie, se per un verso la *vicinitas* non è in contestazione, per un altro verso il danno lamentato – oltre ad essere pacifico per le restanti parti di modifica ed ampliamento dell'edificio – sussiste, in termini coerenti al riconoscimento della legittimazione ad agire, anche rispetto ai boxes realizzati fuori terra, sia per l'ingombro, sia in quanto tali da creare, per natura e funzione, un incremento del carico urbanistico, rilevante in concreto per i titolari della *vicinitas* in questione.

5. Passando all'esame del merito degli appelli, i vizi dedotti dagli originari ricorrenti appaiono fondati, nei termini di ammissibilità sopra individuati.

6. Con il primo motivo di appello gli originari ricorrenti lamentano la violazione del limite di distanza di cinque metri del portico realizzato, che si trova a tre metri dalla proprietà confinante, in quanto avente natura di pilastratura perimetrale.

La sentenza impugnata respingeva tale censura sul presupposto che la piena e incondizionata adesione alle risultanze del sopralluogo (svolto all'esito della sentenza del 2012) da parte del ricorrente Sironi attraverso la sua sottoscrizione non può essere più messa in discussione.

6.1 Il motivo è fondato.

6.2 Premesso che l'eventuale ostatività non potrebbe estendersi agli appellanti diversi dal soggetto sottoscrittore del verbale, oggetto della verifica imposta all'autorità dotata del potere autoritativo invocato non dovrebbe essere tanto la condivisione soggettiva dei privati – specie laddove non formalizzata in termini qualificabili come acquiescenza – quanto, prioritariamente, la conformità alle norme degli interventi realizzati e realizzandi.

6.3 Nel caso di specie, peraltro, ciò che assume rilievo preminente nella presente sede, rispetto alla statuizione di prime cure impugnata, è l'assenza dei presupposti necessari per qualificare la sottoscrizione del verbale in termini di acquiescenza: sia sul versante soggettivo, avendolo sottoscritto solo uno dei ricorrenti, sia su quello oggettivo, in quanto nel caso di specie la firma del verbale conferma la piena cognizione della situazione in fatto, non certo la condivisione della legittimità della stessa né la piena accettazione dei relativi effetti.

In proposito va ribadito che ai fini della configurabilità dell'acquiescenza, devono sussistere atti o comportamenti univoci, posti in essere dal destinatario di un atto amministrativo, in base ai quali sia possibile dimostrare la volontà di accettarne gli effetti, anche qualora si sia già verificato l'effetto ritenuto lesivo della propria posizione giuridica (cfr. ad es. Consiglio di Stato, sez. IV, 15 novembre 2018, n. 6432); la mera sottoscrizione del verbale e delle relative risultanze, come emerge dall'analisi della relativa produzione allegata alla nota impugnata in primo grado, non è certo in grado di integrare gli elementi predetti, risultando la concordia unicamente sulle risultanze in fatto, non sui conseguenti effetti.

6.4 Per ciò che concerne la rilevanza nel merito della dedotta violazione, l'esame della documentazione in atti, compresa quella fotografica, catastale e peritale, evidenzia come la parte di manufatto in contestazione vada ben oltre la mera definizione di cui all'art. 20.4 n.t.a., invocata dalle parti appellate. Infatti, emerge una struttura pilastrata (cfr. perizia tecnica sub doc 14 di primo grado), di consistenza coerente al fabbricato e ben oltre la qualificazione di portici e loggiati; questi ultimi presupporrebbero una rilevanza in termini di mera accessorietà, mentre nel caso di specie i pilastri integrano la stessa consistenza dell'intero manufatto, come confermato non a caso dalla relativa caratteristica portante. Ulteriore conferma emerge dalla circostanza per cui l'immobile è stato accatastato dalla stessa proprietà a soli 3 mt. dal confine.

6.5 In termini di diritto, quanto dedotto e rilevato trova conferma nel condiviso principio a mente del quale non sono computabili nel calcolo della distanza fra edifici gli sporti, le parti che hanno funzione ornamentale e decorativa (es. le mensole, le lesene, i risalti verticali), le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, gli aggetti, gli elementi di ridotte dimensioni e gli altri manufatti di minima entità; non possono invece essere esclusi dal computo le pensiline, i balconi e tutte quelle sporgenze che, per le particolari dimensioni, sono destinate anche ad estendere ed ampliare la parte concretamente utilizzabile per l'uso abitativo dell'edificio (cfr. ad es. Consiglio di Stato, sez. IV, 21/10/2013, n. 5108).

Nel caso di specie i pilastri creano un ingombro coerente a tutto il manufatto, in violazione del limite di 5 metri fissato dalle norme di piano invocate.

7. Con il secondo motivo di appello parte appellante lamenta la violazione dei parametri contenuti nella normativa edilizia comunale relativamente all'indice di fabbricabilità e all'altezza massima dell'edificio.

Sul punto, la sentenza impugnata richiamava l'art. 4 delle N.T.A., il quale stabilisce che le altezze degli edifici debbano essere misurate a partire dal livello del marciapiede stradale, "come è

avvenuto nella fattispecie de qua ed è stato pure confermato dal ricorrente Sironi in sede di sopralluogo congiunto”, nonché la genericità in parte qua della censura.

7.1 Anche tale motivo è fondato in parte qua.

7.2 Premesso che in relazione all'irrelevanza della sottoscrizione del verbale deve essere richiamato quanto sopra già rilevato in ordine al primo motivo, nel merito occorre verificare la portata in parte qua delle norme di piano.

L'art. 24 delle n.t.a. alla voce “C) indici e parametri” fissava l'IFF a 1mc/mq, con un grado di utilizzazione del 25% ed un'altezza pari a mt. 8.80 ... nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Locale di igiene relativamente alla distanza tra pareti finestrate di edifici prospicienti”. A propria volta l'art. 4 n.t.a., dal computo della SLP erano esclusi soltanto “i soppalchi ed i sottotetti utilizzati per il deposito e ripostiglio aventi altezza interna netta (media) inferiore a 2.10”.

Se è pur vero che per il calcolo delle altezze occorre fare riferimento all'art. 4 n.t.a. (laddove prevede che l'altezza massima della costruzione si calcoli a partire dal livello del marciapiede stradale e/o dalla quota di riferimento fissata dall'Amministrazione comunale fino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile), nel caso di specie il mutamento di destinazione del sottotetto non può restare irrilevante.

7.3 Pur dinanzi alla formale distinzione delle due d.i.a., è evidente come l'intervento susseguitosi sull'immobile non possa che essere valutato unitariamente, anche al fine di svolgere la necessaria adeguata verifica dell'effettivo rispetto di norme fondamentali del piano, poste a tutela di diversi interessi coinvolgenti sul territorio.

In proposito, è irrilevante che la prima d.i.a. limitasse l'altezza e la destinazione del sottotetto nei termini irrilevanti secondo il piano, laddove invece con la successiva d.i.a. si è dato vita ad un sottotetto che, per altezza ed utilizzo, assume il rilievo invocato da parte appellante, in specie in merito alla necessaria verifica in ordine alla compatibilità rispetto alle norme di piano predette.

In materia, il generale del “favor” per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, invocato da parte appellata, se ne consente la realizzazione non può ex sé reputarsi automaticamente impermeabile a tutte le previsioni di piano, specie laddove dettate alla tutela di interessi fondamentali del territorio.

7.4 Occorre pertanto che l'amministrazione verifichi la contestata compatibilità, pur sempre nei limiti di ammissibilità sopra richiamati.

Analoghe considerazioni vanno svolte, conseguentemente alla necessità di considerare unitariamente l'intervento comprensivo del sottotetto come proposto con la seconda d.i.a., relativamente al calcolo della volumetria ed al conseguente rispetto dell'indice di edificabilità.

8. Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, il terzo motivo di appello resta assorbito; infatti, a fronte dell'accoglimento dei due precedenti motivi nei termini predetti, la p.a. dovrà riesaminare la questione alla luce e nei limiti di cui ai principi sopra richiamati in sede di individuazione e delimitazione del campo di ammissibilità del gravame.

9. Passando all'esame del merito del secondo appello di cui in epigrafe, lo stesso è infondato.

Ciò in specie sia per la sussistenza dell'interesse e della tempestività alla contestazione, nei termini già posti a base del rigetto delle eccezioni preliminari di cui sopra, sia per la corretta interpretazione della norma di piano rilevante (art. 24 n.t.a.) da parte del Tar.

9.1 Infatti, se in relazione ai primi due motivi di appello valgono le considerazioni sopra svolte in sede di rigetto delle eccezioni preliminari, in relazione al residuo motivo di merito, con cui parte appellante lamenta la violazione dell'art. 24 cit., il quale avrebbe il significato di consentire, in relazione a tali edifici, di costruire box fuori terra anche nel caso di esaurimento della volumetria edificabile, occorre partire dall'esame della disciplina in contestazione.

La norma in contestazione statuisce quanto segue: "Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G. di adeguamento all'art.5, L.R. 1/2001, sprovvisti o insufficientemente dotati di autorimesse e per i quali queste non possono essere ricavate all'interno dell'edificio, potrà essere concessa la costruzione di autobox con superficie netta utile a garantire la dotazione minima di legge (1 mq./10 mc.) sia interrata che in superficie, anche in aumento degli indici massimi previsti di superficie coperta e densità edilizia, purché rispondano ai seguenti requisiti: a) Anche in corrispondenza delle aree scoperte mediante formazione di locali sotterranei, purché le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la formazione di sovrastanti tappeti erbosi e soluzioni di arredo per esterni; dette autorimesse sotterranee potranno essere costruite anche a confine; b) In corrispondenza delle aree scoperte mediante costruzione di locali fuori terra (purché con altezza max. non superiore a mt. 2,50) anche nel caso di esaurimento della volumetria edificabile. Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine o accorpate ad altre autorimesse edificate su lotti adiacenti".

9.2 Va condivisa sul punto la sentenza di prime cure: l'art. 24 consente, in relazione ad edifici preesistenti non adeguatamente dotati, la realizzazione di box, nel rispetto di alcuni indici minimi da

garantire (1 mq/10 mc), anche in aumento degli indici massimi di superficie coperta e densità edilizia; tali autorimesse sono realizzabili fuori terra e a confine se di altezza non superiore a m 2,50.

Tuttavia, nel caso di specie, non si è al cospetto di edifici preesistenti che consentono di derogare, in base all'art. 4 delle N.T.A. – che esclude i box dal computo della superficie coperta se rientrano nei limiti delle dotazioni minime –, al rispetto degli indici di sfruttamento fondiario, essendosi in presenza di una nuova costruzione riguardo alla quale nessuna norma ammette una deroga alle distanze dal confine, come ricavabile, a contrario, anche dal tenore dello stesso art. 24, che infatti consente tale possibilità solo laddove gli edifici principali siano preesistenti.

Infatti, l'eccezionale previsione ampliativa di cui all'art. 24, letteralmente e funzionalmente collegata agli edifici esistenti privi di adeguati spazi per le auto, consente un ampliamento rispetto alla disciplina ordinaria, senza che tale peculiare previsione possa estendersi analogicamente alle nuove edificazioni, in coerenza alla propria stessa natura speciale.

9.3 Anche in relazione a tale aspetto non è possibile scindere l'intervento in due parti distinte, dovendosi valutarne l'unitarietà; infatti, con la variante di cui alla seconda dia tutti i boxes, inizialmente previsti come interrati, sono stati prospettati come in superficie e posti a confine, in difetto della convenzione e, quindi in violazione delle distanze.

Al riguardo, vanno altresì condivise le ulteriori argomentazioni svolte dalla parte appellata: gli stessi boxes posseggono una altezza superiore a 2,50 m, con conseguente inapplicabilità dell'art.24 cit, alle nuove costruzioni; né lo stesso art 4 generale invocato consente ex sé consente l'eccezionale possibilità di costruire a confine.

10. Alla luce delle considerazioni che precedono è fondato e va accolto l'appello proposto dagli originari ricorrenti; va invece respinto l'appello proposto dall'originaria parte controinteressata. Per l'effetto, in riforma parziale della sentenza impugnata, va accolto in toto il ricorso di primo grado.

Le spese del doppio grado di giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sugli appelli, come in epigrafe proposti, li riunisce: accoglie l'appello proposto dagli originari ricorrenti; respinge l'appello proposto dall'originaria parte controinteressata; per l'effetto, in riforma parziale della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado.

Condanna le parti soccombenti in solido al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio in favore di parte appellante, liquidate in complessivi euro 6.000,00 (seimila/00), oltre accessori dovuti per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 gennaio 2021 con l'intervento dei magistrati:

Sergio De Felice, Presidente

Diego Sabatino, Consigliere

Vincenzo Lopilato, Consigliere

Alessandro Maggio, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Davide Ponte

IL PRESIDENTE

Sergio De Felice

IL SEGRETARIO