

EDILIZIA ED URBANISTICA: Permesso di costruire - Diniego - Perché l'immobile ricade in zona soggetta ai Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) non ancora approvati - Ove la zona non sia sufficientemente urbanizzata e non si tratti di lotto intercluso - Legittimità - Ragioni.

Tar Puglia - Lecce, Sez. I, 14 novembre 2022, n. 1788

“[...] Secondo quanto risulta dalle prescrizioni contenute nel vigente strumento urbanistico del Comune [...] (per come riportate nel certificato di destinazione urbanistica prodotto in atti), l'intervento edilizio richiesto dal ricorrente ricade nella “SottoclasseC – T.Q.U. – territorio marginale in formazione”, ossia in un'area rispetto alla quale “La edificazione è subordinata alla redazione di un P.U.E. redatto dal Comune”.

Orbene, secondo la condivisibile giurisprudenza del Supremo Consesso di Giustizia Amministrativa, in presenza di una normativa urbanistica generale che preveda per il rilascio del titolo edilizio in una determinata zona l'esistenza di un piano attuativo, non è consentito superare questa prescrizione facendo leva sulla situazione di sufficiente urbanizzazione della zona stessa né surrogare l'assenza del piano attuativo con l'imposizione di opere di urbanizzazione all'atto del rilascio del titolo edilizio. L'inconfigurabilità di equipollenti al piano attuativo impedisce che in sede amministrativa o giurisdizionale possano essere effettuate indagini volte a verificare se sia tecnicamente possibile edificare, vanificando la funzione del piano attuativo” [...].

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod. proc. amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 20 ottobre 2022 il dott.

Nino Dello Preite e uditi per le parti i difensori come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso notificato in data 10 settembre 2018 e ritualmente depositato il successivo 4 ottobre, il Sig. Emanuele Valentino Fazzi ha impugnato il provvedimento di diniego di permesso di costruire, in epigrafe specificato, con cui la P.A. ha rigettato la sua domanda di accertamento di conformità ex art. 36 d.P.R. n. 380/2001 per un immobile sito in Erchie alla via Prov.le per Torre Santa Susanna, così testualmente motivando: *“l'immobile ricade in zona soggetta ai Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) non ancora approvati”.*

1.1. Il provvedimento in questa sede gravato è stato adottato a seguito della trasmissione al ricorrente, da parte del Comune di Erchie, della comunicazione prot. n. 2461 del 28.2.2018 di preavviso di diniego, con invito alla presentazione di osservazioni, poi prodotte dal ricorrente con nota del 12.3.2018, alle quali ha fatto seguito il provvedimento stesso.

1.2. A sostegno della domanda annullatoria proposta, il ricorrente ha dedotto il vizio dell'eccesso di potere, sotto i distinti e concorrenti profili della illogicità dell'azione amministrativa, dell'erronea motivazione e del difetto di istruttoria.

1.3. Il Comune di Erchie, sebbene ritualmente evocato, non si è costituito in giudizio.

1.5. Con ordinanza n. 541/2018 del 24.10.2018 la Sezione ha respinto l'istanza cautelare proposta dal ricorrente.

1.6. All'udienza di smaltimento del 20 ottobre 2022, la causa è stata infine riservata in decisione.

2. Con i motivi di ricorso, che possono essere trattati congiuntamente per connessione logico-giuridica, la parte ricorrente sostiene che la mancanza di un piano attuativo non è circostanza che possa legittimare *sic et simpliciter* il diniego di permesso a costruire, giacché il fondo di sua proprietà si troverebbe, in realtà, in un'area interessata da altre edificazioni e sarebbe dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.1. Secondo la difesa attorea, nella specie troverebbe applicazione il formante giurisprudenziale sviluppatosi in tema di c.d. "*lotto intercluso*", in base al quale il titolo edilizio può essere rilasciato anche in assenza del piano attuativo richiesto dalle norme di piano regolatore, ove l'Amministrazione accerti, in sede istruttoria, che l'area edificabile di proprietà del richiedente è l'unica a non essere ancora edificata e si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni e dotata delle opere di urbanizzazione.

2.2. Conseguentemente, la motivazione fornita dall'Amministrazione comunale non darebbe conto di quale sia stato l'*iter* logico seguito nell'emanazione del diniego gravato, ed inoltre la P.A. avrebbe dovuto effettuare una più attenta valutazione della situazione di fatto esistente, considerato che il lotto su cui è presente l'edificazione in questione insiste in una zona definita "*C-T.Q.U. – Territorio marginale in formazione*".

3. Le doglianze, così sintetizzate, non meritano positivo apprezzamento.

4. Secondo quanto risulta dalle prescrizioni contenute nel vigente strumento urbanistico del Comune di Erchie (per come riportate nel certificato di destinazione urbanistica prodotto in atti), l'intervento edilizio richiesto dal ricorrente ricade nella "*Sottoclasse C – T.Q.U. – territorio marginale in formazione*", ossia in un'area rispetto alla quale "*La edificazione è subordinata alla redazione di un P.U.E. redatto dal Comune*".

4.1. Orbene, secondo la condivisibile giurisprudenza del Supremo Consesso di Giustizia Amministrativa, *”in presenza di una normativa urbanistica generale che preveda per il rilascio del titolo edilizio in una determinata zona l’esistenza di un piano attuativo, non è consentito superare questa prescrizione facendo leva sulla situazione di sufficiente urbanizzazione della zona stessa né surrogare l’assenza del piano attuativo con l’imposizione di opere di urbanizzazione all’atto del rilascio del titolo edilizio. L’inconfigurabilità di equipollenti al piano attuativo impedisce che in sede amministrativa o giurisdizionale possano essere effettuate indagini volte a verificare se sia tecnicamente possibile edificare, vanificando la funzione del piano attuativo”* (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, Sez. II, 31 ottobre 2019, n. 7463).

4.2. Reputa conseguentemente il Collegio che, in difetto del piano attuativo, siano infondate le censure con cui si sostiene il vizio di motivazione ed il difetto di istruttoria nell’adozione del provvedimento impugnato, non essendo nella disponibilità dell’Amministrazione porre nel nulla la specifica prescrizione di strumenti di attuazione, sopra richiamata e contenuta nell’atto di pianificazione comunale.

4.3. Peraltro, la giurisprudenza citata dalla ricorrente a sostegno dei motivi di ricorso configura come del tutto eccezionali (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 19 marzo 2018, n. 1707) le fattispecie in cui sono superabili le previsioni degli strumenti urbanistici che condizionano il rilascio del titolo edilizio alla presentazione di piani attuativi; tali fattispecie riguardano, infatti, i casi *”nei quali la situazione di fatto, in presenza di una pressoché completa edificazione della zona, sia addirittura incompatibile con un piano attuativo (ad es. il lotto residuale ed intercluso in area completamente urbanizzata)”* (Cons. Stato, Sez. VI, n. 8469/2019).

4.4. In altre parole, l’omissione dello strumento attuativo, così come la configurazione dell’ipotesi del c.d. *”lotto intercluso”*, rappresentano, alla stregua dell’insegnamento giurisprudenziale, ipotesi eccezionali, associate peraltro a rilevanti oneri probatori ricadenti sulla parte privata (Cons. Stato, Sez. VI, n. 1707/2018 cit.).

5. Sennonché, nel caso di specie non risultano provati, in base alla documentazione in atti, i requisiti dell’eccezionalità della fattispecie, della pressoché completa edificazione della zona in cui ricade l’area di interesse di parte ricorrente, dell’incompatibilità dell’adozione di un piano di attuazione con la situazione edificatoria in atto.

5.1. In merito all’edificazione della zona, osserva il Collegio che lo *”stralcio aerofotogrammetrico del lotto n. 1107”*, esibito in atti dal ricorrente (All. n. 6 dell’indice documentale), è un mero rilievo topografico, nel quale l’immobile *de quo* appare localizzato in un punto esterno ed isolato rispetto al tessuto urbano.

5.2. Inoltre, non risulta allegata, né in alcun modo dimostrata da parte attrice, la sussistenza nella zona *de qua* delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 4 della L. n. 847/1964, nonché l'idoneità dei servizi insistenti sul perimetro dell'area rispetto ad un nuovo insediamento abitativo.

6. Per quanto sopra esposto, il ricorso deve essere rigettato, in quanto infondato.

7. Non vi è luogo a provvedere sulle spese di lite, stante la mancata costituzione in giudizio del Comune intimato.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia – Lecce, Sezione Prima, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Nulla per le spese.

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

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del giorno 20 ottobre 2022 con l'intervento dei magistrati:

Antonella Mangia, Presidente

Patrizia Moro, Consigliere

Nino Dello Preite, Referendario, Estensore

IL SEGRETARIO