



N.6909/2005

Reg. Dec.

N. 1918 Reg. Ric.

Anno 2005

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 seguente

DECISIONE

sul **ricorso in appello n. 1918 del 2005**, proposto da
F. LLI SERPETTI di DINO SERPETTI & C. S.n.c., in persona
del suo rappresentante legale, rappresentato e difeso dagli
avv. ti Prof. Franco Gaetano Scoca, Roberto Colagrande e
Berardino Ciucci, elettivamente domiciliato presso lo studio
del primo in Roma, Via Paisiello n. 55;

CONTRO

COCCIOLONE Alberto e LORENZETTI Nunziata,
nonché **COCCIOLONE Josiane**, quale successore dei
ricorrenti in primo grado, rappresentati e difesi dall'avv.
Stefano Barattelli, elettivamente domiciliati presso lo studio
del medesimo in Roma, Via Catone n. 16.

E NEI CONFRONTI

del COMUNE di L'AQUILA, in persona del Sindaco in
carica, non costituito in giudizio.

per l'annullamento

della sentenza del TAR Abruzzo, L'Aquila, n. 1341 del 14
dicembre 2004.

Visto il ricorso con i relativi allegati.

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'appellata Josiane Cocciolone.

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese.

Visti gli atti tutti della causa;

Relatore alla pubblica udienza del *14 giugno 2005*, il Consigliere *Costantino Salvatore*.

Uditi l'avv. Colagrande per gli appellanti e l'avv. Barattelli per l'appellata.

Ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto segue.

F A T T O

I signori Alberto Coccolone e Nunziata Lorenzetti, con ricorso al TAR Abruzzo, L'Aquila, impugnavano la concessione edilizia n. 43 in data 7 maggio 2003, rilasciata dal Comune de L'Aquila alla Società F.lli Serpetti per l'esecuzione di lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato, contiguo a quello di loro proprietà, sito in località Pettino.

Il ricorso era affidato a cinque motivi, con i quali si deduceva la violazione, sotto diversi profili, delle N.T.A. in tema di distanze tra i fabbricati.

In particolare, con il primo motivo, si lamentava eccesso di potere sotto il profilo della falsa rappresentazione della realtà, perché nelle planimetrie di progetto non sarebbe stata riportata la contiguità, ininterrotta per oltre 12 mt., del fabbricato dei ricorrenti, il che ha consentito alla ditta Serpetti

di ottenere la concessione a realizzare pareti finestrate a ml.7,90 dalle prospicienti pareti finestrate dei ricorrenti e a ml. 3,40 dal confine, e quindi a distanza inferiore a quella prevista dall'art.46.6 e dall'art.9.2 della N.T.A. del PRG.

Con la seconda censura si deduceva la violazione dell'art.46.6 della N.T.A. del PRG del Comune, secondo cui la distanza tra pareti finestrate non può essere inferiore a 10 ml, prescrizione non rispettata nel caso in esame.

Sempre con riferimento alla distanza, con il terzo motivo si sottolineava la violazione dell'art.9.2 della N.T.A. del PRG, in base al quale la distanza tra pareti finestrate "non può comunque risultare inferiore all'altezza del fabbricato più alto", mentre il fabbricato della Ditta Serpetti sarebbe alto mt.10,50 e la distanza minima tra pareti finestrate sarebbe pari a ml.7,90 e quella dai confini è di mt.3,00 e non di mt. 5,00.

Con il quarto motivo, il provvedimento impugnato veniva censurato per violazione dell'art. 46.2 delle N.T.A. perché avrebbe consentito l'accorpamento parziale di lotti liberi che, invece, ai sensi della menzionata norma sarebbero inedificabili (particelle 260 e 55).

Infine, con il quinto motivo si contestava l'altezza dei fabbricati assentiti alla gronda, pari a mt.10,50, di gran lunga superiore all'altezza media dei fabbricati circostanti, e ciò in violazione dell'art.46.6 della N.T.A.

Si costituiva in giudizio il Comune de L'Aquila che si

limitava a produrre in giudizio copia della N.T.A., senza nulla replicare alle censure mosse.

Anche la ditta Serpetti, costituitasi in giudizio, si limitava a produrre una memoria del tutto generica, con riserva di ulteriori deduzioni, mai formulate.

Con sentenza interlocutoria il TAR disponeva incumbenti istruttori, in esito ai quali il ricorso era accolto con la sentenza in epigrafe specificata, contro la quale la ditta Serpetti ha proposto il presente appello, chiedendone l'integrale riforma.

All'appello resiste la signora Coccolone Josiane, avente causa dagli originari ricorrenti.

Le parti hanno ulteriormente illustrato le proprie tesi difensive con apposite memorie.

L'appello è stato trattenuto in decisione alla pubblica udienza del 14 giugno 2005.

DIRITTO

1. Con il primo motivo d'appello viene riproposta la questione dell'esatta qualificazione dell'incarico conferito dal TAR, con la sentenza istruttoria, al dirigente della provincia de L'Aquila o a suo delegato, e conseguente nullità dei lavori e della relazione tecnica di quest'ultimo per violazione dei principi generali e della disposizioni di cui all'art. 191 e seguenti C.P.C..

Ad avviso dell'appellante, infatti, nel caso di specie si sarebbe trattato di vera e propria C.T.U. non preceduta dal giuramento previsto dal codice di rito, con la conseguenza che i suoi risultati erano da considerare inattendibili e, quindi, non utilizzabili ai fini della decisione.

Il rilievo è stato respinto dal primo giudice, il quale ha osservato che con la sentenza istruttoria 137/2004, non è stata disposta la consulenza tecnica d'ufficio prevista dal codice di rito del processo civile (che, peraltro, non poteva essere disposta, trattandosi di controversia radicata anteriormente all'entrata in vigore del D.L.vo 31 marzo 1998, n. 80 e, quindi, non attribuita alla giurisdizione esclusiva del G.A. dagli artt. 34 e 35 del citato decreto 80), ma una verifica, che costituisce uno dei mezzi istruttori previsti dal Regolamento di cui al R.D. 17.8.1907, n.642, per i quali non sono richieste le forme contemplate per la consulenza tecnica d'ufficio.

Difatti, sia nella sentenza istruttoria richiamata sia in quella precedente (sent.654/2003) non si parla mai di consulenza tecnica d'ufficio, ma di relazione richiesta in entrambi i casi alla pubblica amministrazione.

1.1. L'appellante, nel censurare le conclusioni del TAR, contesta in primo luogo l'affermazione che la C.T.U. "non poteva essere disposta, trattandosi di controversia radicata anteriormente all'entrata in vigore del D.L.vo 80/1998 e quindi non attribuita alla giurisdizione esclusiva del giudice

amministrativo”, osservando al riguardo che, a prescindere dall'applicabilità del D.L. vo n. 80/98 al processo già in corso, lo strumento della C.T.U., previsto dapprima per la sola giurisdizione-esclusiva (art. 35, comma 3, D. Lgs. n. 80/98), era perfettamente configurabile nell'ambito del presente giudizio in ragione dell'estensione introdotta anche in quella di legittimità dall'art. 44 del T.U. n. 1054/1924, come novellato dall'art. 1 della legge n.205/2000, la quale, come è noto, ha fatto cadere anche quelle limitazioni di carattere processuale che venivano invocate a fondamento della limitazione del sindacato del giudice amministrativo.

Assume, poi, che con la sentenza istruttoria il TAR, lungi dal parlare di verificaione, *“ritiene di disporre incumbenti istruttori in ordine alle singole questioni poste con i motivi di ricorso, affidando al Dirigente (...) il compito di elaborare, visionati gli atti di causa e compiuti gli accertamenti. del caso presso il Comune dell'Aquila, una relazione che dia conto, in punto di fatto, della esattezza o meno dei motivi di ricorso”*, assegnando un certo termine (90 gg.) e rinviando alla sentenza di merito la liquidazione del compenso per espletamento dell'incarico: in tal modo lasciando intravedere tutti gli elementi tipici del conferimento di un incarico di C. .U..

Ne consegue, ad avviso della ditta Serpetti, la fondatezza dei rilievi mossi in primo grado in ordine alla totale pretermissione delle disposizioni poste a garanzia del contraddittorio e della bontà (il giuramento) della C.T.U.; con

conseguente nullità della relazione tecnica dell'arch. Di Giorgio (che, non a caso, l'ha denominata "relazione di consulenza tecnica d'ufficio") e della stessa sentenza appellata che va, quindi, annullata.

1.2. Il Collegio ritiene che l'assunto dell'appellante sia infondato e debba, pertanto, essere respinto.

Come esattamente osservato dal primo giudice, nessun elemento induce a ritenere che l'incarico conferito al dirigente della provincia de L'Aquila integri una C.T.U. e la circostanza che ciò che viene chiesto è una relazione conclusiva sulla vicenda in relazione ai motivi di ricorso, dimostra, contrariamente a quanto sostenuto dalla ditta Serpetti, che si è trattato di vera e propria verifica ordinate in sede istruttoria dal giudice al fine di verificare la fondatezza o meno dei motivi di ricorso, verifica che, com'è noto, deve essere espletata nel rispetto del contraddittorio delle parti, onere che nella specie deve ritenersi essere stato assolto, in mancanza di specifica contestazione sul punto.

Né vale a rendere poco credibile il lavoro svolto dal tecnico, la circostanza che il Dirigente del Settore Urbanistica della Provincia di L'Aquila, che ha delegato per l'espletamento dell'incarico l'arch. Di Giorgio, fosse assessore all'urbanistica presso il Comune di L'Aquila e firmatario della concessione edilizia n. 108/2001 rilasciata alla ricorrente signora Nunziata Lorenzetti.

Si tratta, invero di funzionario pubblico che, nello svolgimento dell'incarico è tenuto a rispettare le regole deontologiche proprie della sua competenza professionale, e la ditta Serpetti non ha fornito il benché minimo elemento che induca a sospettare della correttezza delle sue considerazioni.

2. Prima di passare ad esaminare le censure dedotte nei confronti della sentenza appellata, è da premettere che l'intervento oggetto di concessione edilizia in favore dell'odierna ditta appellante, prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento in località Pettino del Comune de L'Aquila di un precedente fabbricato residenziale, ricadente in "Zona residenziale A" ai sensi del D. M. 2 aprile 1968, n. 1444, la cui disciplina concreta urbanistica va individuata, come ammettono le stesse parti, negli artt. 9 e 46 della N. T .A. del P.R.G..

La prima di tali due norme, collocato nel Capo I relativo alle disposizioni generali, nel primo comma, rimanda, per la disciplina delle distanze, alle *"singole prescrizioni di zona"*e, quindi, quanto al caso di specie, all'art. 46, contenuto nel Capo III relativo, appunto, alle zone residenziali.

Quest'ultima disposizione, riferita alla Zona residenziale di ristrutturazione delle frazioni, dopo avere stabilito che "i lotti liberi sono inedificabili", disciplina gli interventi di demolizione ricostruzione, consentendone l'intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: densità fondiaria 3 mc/mq; altezza massima non superiore all'altezza

media degli edifici circostanti, fino ad un massimo di ml. 10,50; distanza minima di 3 ml. dai confini di proprietà e di zona per pareti non finestrate, e di 10 ml. fra pareti finestrate che si fronteggiano per più di 12 metri.

La medesima disposizione, infine, consente il mantenimento delle distanze preesistenti, ove inferiori a quelle imposte dalla normativa vigente.

Per espressa previsione del comma 2 dell'art. 9 delle citate norme tecniche di attuazione, la disciplina in parola va integrata, ove necessario, con quella dettata dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in tema di distanze tra costruzioni, norma quest'ultima che, in ogni caso, stante la sua natura di norma primaria, sarebbe comunque obbligatoriamente applicabile in sostituzione di eventuali disposizioni illegittime (Cass. Civ., Sez. II, 10 gennaio 2003, n. 158; 27 marzo 2001, n. 4713).

Per completare il quadro di riferimento, giova richiamare, sia pure brevemente, i principi che la giurisprudenza, civile ed amministrativa, ha enunciato in materia.

Tali principi, per quanto concerne la presente controversia, possono essere così riassunti:

a). l'art. 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, (legge urbanistica), integrato dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nella parte in cui stabilisce che la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore a quella di ciascun

fronte dell'edificio da costruire, fa riferimento alla distanza fra fabbricati e non alla distanza di questi dal confine (cfr. Cass, Sez. II, 16 febbraio 1996 n. 1201);

b). l'art. 9 del citato D.M. del 1968, laddove prescrive la distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, va rispettata in tutti i casi, trattandosi di norma volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario, e pertanto non è eludibile in funzione della natura giuridica dell'intercapedine (cfr. Cass., Sez. II, 26 gennaio 2001 n. 1108; Cons. Stato, Sez. V, 19 ottobre 1999 n. 1565); conseguentemente le distanze fra le costruzioni sono predeterminate con carattere cogente in via generale ed astratta, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, di guisa che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia per equo contemperamento degli opposti interessi (cfr. Cass., Sez. II, 16 agosto 1993 n. 8725 e 7 giugno 1993 n. 6360);

c). la distanza di dieci metri, che deve sussistere tra edifici antistanti, va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano (CdS, Sez. V, 16 febbraio 1979, n. 89). Tale calcolo, infatti, si riferisce a tutte le pareti finestrate e non soltanto a quella principale, prescindendo altresì dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela (Cass., Sez. II, 30 marzo 2001 n. 4715), indipendentemente dalla circostanza che una sola delle

pareti fronteggianti sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o della progettata sopraelevazione, ovvero ancora che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra (cfr. Cass., Sez. II, 3 agosto 1999 n. 8383);

d). il computo della distanza tra edifici, in base alle norme del più volte citato decreto ministeriale del 1968, nel caso in cui le pareti dei fabbricati non si estendano linearmente in altezza, ma che manifestino rientranze e sporgenze, deve operarsi distinguendo fra gli sporti dalle ridotte dimensioni, aventi scopo meramente ornamentale e decorativo, da quelli costituenti sporgenze di particolari proporzioni, destinate per i loro caratteri strutturali e funzionali ad ampliare la superficie abitativa dei vani che vi accedono, dei quali soltanto deve tenersi conto nel computo anzidetto, essendo veri e propri corpi di fabbrica che determinano un aumento dell'edificio in superficie ed incidono quindi sulla consistenza volumetrica dello stesso (cfr. Cass., Sez. II, 26 novembre 1996 n. 10497) nonché di altre sporgenze, quali i balconi, che vengono ad ampliare in superficie e in volume il fabbricato da cui sporgono, occupando lo spazio che deve invece rimanere libero per assicurare il prescritto distacco (cfr. Cass., Sez. II, 24 marzo 1993 n. 3533).

2.1. Tale essendo il quadro normativo e giurisprudenziale, applicabile al caso di specie, le critiche

rivolte alla sentenza appellata con i motivi 1, 2, 2.1, 2.2, 2.3, e 2.4, non possono essere condivise.

In disparte ogni questione sulla rilevanza o meno, ai fini della legittimità della concessione edilizia, del problema, sollevato con il primo motivo del ricorso originario, della vera o falsa rappresentazione dello stato dei luoghi rispetto al dato progettuale (che la stessa ditta appellante reputa del tutto ininfluyente: cfr. pag. 12 dell'atto di appello), il primo giudice ha ritenuto fondati i motivi secondo e terzo del gravame, sul rilievo che dalla relazione del consulente è emerso in maniera inconfutabile che: i due fabbricati antistanti si fronteggiano complessivamente per oltre 12 metri; la parete del fabbricato di proprietà dei ricorrenti in primo grado è finestrata; il fabbricato realizzato dalla ditta Serpetti presenta pareti finestrate a distanze varie (mt. 3,75, 7,27, 6,60 e 6,80 dal confine di proprietà; mt. 8,50, 11,87, 8,30 dal fabbricato dei ricorrenti). Da qui la palese violazione della normativa avanti richiamata in materia di distanze tra fabbricati aventi pareti finestrate che si fronteggiano per oltre 12 metri.

La circostanza che la distanza tra le pareti finestrate dei due fabbricati è inferiore a 10 metri non è contestata dalla ditta appellante.

Essa assume, tuttavia, che sotto questo profilo, l'intervento assentito è pienamente conforme alla disciplina urbanistica dettata dal P.R.G. per la zona interessata dalla costruzione e che la diversa conclusione del giudice di primo

grado è frutto di una non corretta valutazione delle peculiarità dell'intervento autorizzato.

Difatti, l'intervento è consistito nella demolizione e ricostruzione in ampliamento di un edificio posto a confine con la particella n. 330, di proprietà dei ricorrenti, a sua volta interessata dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica, e la soluzione progettuale adottata ha previsto la riallocazione di parte del nuovo edificio nella medesima posizione di quello demolito, anche utilizzando l'aderenza con il manufatto posto sulla particella n. 330, nonché la costruzione di alcune porzioni di fabbricato in ampliamento.

La ricostruzione del fabbricato così operata sarebbe, ad avviso dell'appellante, del tutto conforme alle prescrizioni normative, giacché le porzioni edificate in coincidenza degli ingombri del fabbricato demolito posto a confine rispettano le distanze originarie, in conformità con la previsione di cui all'art. 46, comma 7, che consente il mantenimento delle distanze preesistenti, mentre, per quel che riguarda le altre porzioni del nuovo edificio, le pareti non finestrate sono state ubicate a distanze ricomprese tra i 3 e i 3,40 metri dalle particelle confinanti dei Coccione, e le pareti finestrate si trovano a distanza superiore a 6 metri (6,80 metri, da progetto) dalle pareti degli edifici antistanti, che non le fronteggiano linearmente per più di 12 metri.

Il progetto assentito con la concessione impugnata ha previsto l'arretramento di alcuni tratti di pareti, "spezzando"

l'unico fronte del fabbricato in più fronti distinti e facendo, in questo modo, venir meno per ciascuna porzione la prospicienza per tratti superiori a 12 metri

2.2. L'assunto della ditta Serpetti non può essere condiviso, perché in palese contrasto con i principi giurisprudenziali prima richiamati in tema di misurazione delle distanze tra edifici antistanti.

A questo proposito, è stato precisato che, ai fini della misurazione delle distanze tra edifici, non si deve tenere conto delle rientranze delle pareti o altri artifici architettonici che interrompono il fronte naturale dell'edificio (venga interrotto) (CGA, 6 maggio 1998, n. 291; CdS, Sez. V, 24 novembre 1990, n. 791), e che gli sporti, cioè le sporgenze da non computare ai fini delle distanze perché non attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che racchiude il volume che si vuol distanziare, sono i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli elementi in aggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, non invece le sporgenze, anche dei generi ora indicati, ma di particolari dimensioni, che siano quindi destinate anche ad estendere ed ampliare per l'intero fronte dell'edificio la parte utilizzabile per l'uso abitativo (CdS, Sez. V, 19 marzo 1996, n. 268).

Ora, facendo applicazione di tali principi al caso in esame, appare evidente che l'arretramento di alcuni tratti di pareti, non comporta, diversamente da quanto sostenuto dalla

società appellante, il venir meno dell'unicità del fronte, con conseguente obbligo di rispettare la distanza di dieci metri dalle pareti finestrate dei ricorrenti originari: ciò, tanto più ove si consideri che, come affermato dalla costituita appellata (pag. 5 della memoria del 18 maggio 2005) e non contestata dall'appellante, l'arretramento di talune parti del fronte sarebbe consistito nella realizzazione di verande e balconi.

Alla luce delle considerazioni appena svolte, non possono essere condivise le conclusioni cui perviene l'ing. Ruggeri nella "relazione integrativa di consulenza tecnica", invocate dalla ditta Serpetti a sostegno della propria tesi (pag. 11 atto di appello), essendo evidente che tali conclusioni assumono a proprio presupposto la possibilità che la misurazione delle distanze debba essere operata con riferimento ai singoli tratti di pareti, non interessate dall'arretramento eseguito e, quindi, prospicienti.

Nell'ambito delle critiche rivolte alla sentenza, l'appellante assume (punti 2.2 e 2.3 dell'appello) che l'errore in cui sarebbe incorso il TAR sarebbe da addebitare all'accettazione acritica delle conclusioni del consulente arch. De Giorni, frutto di mere presunzioni, sorrette da elementi non univoci ed indiretti, con un grado attendibilità quanto meno pariordinato a quello dei rilievi opposti alla medesima ed esposti nella relazione tecnica depositata.

La tesi del primo giudice, secondo la quale il progetto della ditta Serpetti avrebbe indicato in maniera inesatta la

realtà fattuale, riportando l'esistenza nel lotto di proprietà dei ricorrenti di più corpi di fabbrica, invece dell'unico fabbricato esistente – errore che sarebbe dipeso, ad avviso del consulente, dalla circostanza che il progettista si sarebbe appiattito sulle risultanze delle mappe catastali non aggiornate con la reale situazione dei luoghi – non avrebbe considerato che, nella specie, sussisteva l'obiettiva difficoltà di accertare alla data del sopralluogo (1994) lo stato dei luoghi al 1991, accertamento tanto più complesso ed incerto in ragione delle continue modifiche (materiali e cartolari) apportate nel tempo dagli originari ricorrenti.

Sostiene ancora la ditta Serpetti che la dimostrazione della difficoltà di ricostruire lo stato dei luoghi è confermata indirettamente dalla stessa consulenza tecnica, la quale, dopo avere posto a fondamento delle sue conclusioni la "*planimetria aerofotogrammetrica del 1988 fornita dal Comune dell'Aquila*", dichiara che "*dalla documentazione reperita (Aerofotogrammetria), comunque, non si evince la natura e consistenza del fabbricato di proprietà dei ricorrenti; infatti potrebbe trattarsi di un edificio interamente a destinazione residenziale, ma potrebbe anche trattarsi di accessori: tettoie, baracche, ecc. Dalla stessa, inoltre, non si evince se le pareti del manufatto siano o meno finestrate*".

Non solo dunque non esistevano e non esistono convincenti argomenti univoci per accogliere le censure mosse in primo grado, ma, al contrario, i dati oggettivi disponibili

avrebbero dovuto far prevalere - nella stessa logica della prova indiretta - la tesi della (presunzione di) legittimità della concessione edilizia impugnata.

Tanto più che il consulente nominato dal Tar non si è preoccupato minimamente di esaminare la successiva “*relazione integrativa di consulenza tecnica*”, predisposta dal C.T.U. nominato nel procedimento penale, nella quale, sulla scorta di ampie e motivate considerazioni, conclude nel senso della conformità dell'intervento alle norme di cui all'art. 46 delle N.T.A. del comune.

Se il TAR si fosse premurato di esaminare queste conclusioni, e le presupposte argomentazioni, si sarebbe reso agevolmente conto che il problema della vera o falsa rappresentazione dello stato luoghi sul dato progettuale era del tutto irrilevante ai fini della verifica della legittimità della concessione edilizia, atteso che proprio la specifica articolazione progettuale (in particolare gli arretramenti dei tratti della parete prospiciente) dimostrava l'inconfigurabilità del riferimento alla disposizione prescritta nel caso del “fronteggio” per più di 12 metri.

Il Collegio osserva che, se si può convenire sull'ininfluenza della vera o falsa rappresentazione progettuale ai fini della legittimità della concessione edilizia, non altrettanto può dirsi per le conclusioni che si vogliono trarre in ragione della specifica soluzione progettuale proposta ed eseguita.

Come si avuto modo di chiarire poco prima, l'unicità del fronte della parete, al fine di misurare la distanza dal fabbricato antistante, non può considerarsi interrotta dagli arretramenti di alcuni tratti della parete medesima, posto che, alla luce dei principi giurisprudenziali richiamati, le eventuali rientranze non assumono alcun rilievo nella misurazione delle distanza medesime.

Quanto, poi, al richiamo alla *"planimetria aerofotogrammetrica del 1988 fornita dal Comune dell'Aquila"*, reputa il Collegio che essa, proprio in presenza delle difficoltà esposte e riscontrate, costituisce un elemento attendibile per la corretta ricostruzione dello stato dei luoghi, elemento che non viene smentito dalla successiva dichiarazione dubitativa sulla natura e consistenza del fabbricato di proprietà dei ricorrenti (se si tratta di un edificio interamente a destinazione residenziale, ovvero di accessori, quali tettoie, baracche), e sull'esistenza o meno nel manufatto di pareti finestrate.

Ciò che assume rilievo, in questa sede, è la situazione esistente al momento in cui la ditta Serpetti ha presentato il proprio progetto di demolizione e ricostruzione in ampliamento del fabbricato.

Correttamente, pertanto, il giudice di primo grado ha accolto i motivi secondo e terzo del gravame, ritenendo che, nella specie, le pareti finestrate dei due fabbricati si fronteggiano per oltre 12 metri lineari, nonché il primo motivo relativo alla falsa rappresentazione dello stato dei luoghi.

Dalle considerazioni che precedono deriva l'infondatezza delle censure rivolte alla sentenza appellata sub. 1, 2, 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 dell'atto d'appello.

3. Con il motivo n. 3 dell'appello viene dedotto il vizio di ultrapetizione della sentenza, nella parte in cui richiama l'orientamento giurisprudenziale che, in ipotesi analoghe a quella in esame, ravvisa fenomeni di nuova costruzione, anziché di demolizione e di riedificazione di un fabbricato già esistente, con parametri normativi differenti in materia di distanze, che nella specie non sarebbero stati rispettati.

L'inammissibilità, prima ancora che l'infondatezza, del rilievo del TAR deriverebbe dal fatto che, come i ricorrenti in primo grado (senza espletare uno specifico motivo), sarebbero state richiamate una serie di decisioni inapplicabili al caso di specie, nel tentativo di ricondurre il caso di specie alla disciplina delle N.T.A. in materia di opere di demolizione e ricostruzione, senza considerare lo specifico regime normativo di riferimento (art. 46 delle N.T.A.).

Anche questo motivo è infondato.

Il richiamo alla nozione di demolizione e ricostruzione è stato operato dal giudice di primo grado nell'ambito dell'esame della seconda censura con la quale il mancato rispetto delle distanze era dedotto, oltre che in relazione all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, anche in relazione all'art.46 delle N.T.A., che disciplina, tra l'altro, gli interventi di demolizione e ristrutturazione nella Zona residenziale di ristrutturazione

delle Frazioni (Zona A, ex D.M. 2.4.1968, ove ricade il fabbricato in questione).

In tale sede il TAR, dopo avere richiamato le distanze fissate dai confini di proprietà e di zona per pareti non finestrate e fra pareti finestrate e di edifici antistanti che si fronteggino per più di 12 mt., ricorda che la medesima norma di cui all'art. 46 citato, fa salve le distanze preesistenti ove siano minori.

Ed è in tale contesto argomentativo che il primo giudice ha sottolineato come, nella specie, non può essere definito intervento di demolizione e ricostruzione quello che prevede l'abbattimento di un fabbricato di volumetria di circa 1.600 mc. e la successiva ricostruzione di altro fabbricato di mc. 6.397,7, aggiungendo che l'intervento integra, più correttamente, un'ipotesi di nuova costruzione, con la conseguenza che il mancato rispetto delle distanze rileva per la violazione, non tanto dell'art. 46, quanto dell'art. 9 della N.T.A. del P.R.G., che, facendo salvo in ogni caso quanto previsto dall'art. 9 del D.M.2.4.1968, stabilisce che nei casi di nuovi edifici, la distanza minima tra pareti antistanti, di cui almeno una finestrata, è di mt.10.

Nessun vizio di ultrapetizione è, pertanto, ravvisabile nella specie, posto che il TAR si è solo limitato ad illustrare più diffusamente le ragioni che lo inducevano ad accogliere la censura dedotta.

4. L'ultimo motivo di appello deduce la violazione e falsa

applicazione dell'art. 14 delle N.T.A., nonché insufficiente e contraddittoria motivazione, e si riferisce al quarto motivo di ricorso, accolto perché la costruzione realizzata dalla ditta Serpetti insisterebbe su lotti liberi, inedificabili in quanto intestati a più persone.

A tale esito il primo giudice è pervenuto richiamandosi al disposto del secondo comma dell'art. 14 della N. T .A. del P .R.G., il quale sancisce l'ininfluenza delle modifiche alla proprietà (e di ogni altra modifica di carattere patrimoniale) sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate, allorché intervenute successivamente alla data del 4 agosto 1972.

La ditta appellante assume che, alla data indicata, il lotto in parola poteva ben essere definito lotto unico, atteso che, in base alle ricerche effettuate dal tecnico, alla data dell'impianto del catasto i terreni interessati appartenevano ai fratelli Lorenzetti Berardino e Settimio, figli del defunto Amadio, mentre retrocedendo ulteriormente nel tempo si risale alla titolarità del Sig. Lorenzo Morelli quale unico proprietario.

La diversità dei lotti evidenziati sarebbe frutto dei successivi mutamenti proprietari intervenuti nell'ambito degli eredi degli originari proprietari.

Il Collegio osserva che, di fronte alla chiare disposizioni contenute nell'art. 46, comma 2 ("i lotti liberi sono in edificabili") e nell'art. 14 delle N.T.A. che, regolando gli effetti dei parametri urbanistici, stabilisce al comma 2 che "le

modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data del 4.8.1972, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate”, le conclusioni del giudice di primo grado siano da confermare.

In via generale, va osservato che, quando la normativa urbanistica impone limiti di volumetria, il vincolo dell'area discende *ope legis* dalla sua utilizzazione, sulla base della concessione edilizia, per cui appare evidente che le disposizioni avanti richiamate, avuto riguardo al contenuto dei successivi commi dell'art. 14, sono volte a preservare i vincoli derivanti alle aree libere da precedenti concessioni ed a salvaguardare la concreta operatività dei nuovi parametri urbanistici.

Anche questo motivo deve, pertanto, essere respinto.

5. Nessuna censura viene sollevata nei riguardi della sentenza, nella parte in cui ha accolto il terzo motivo di ricorso per violazione dell'art. 9 delle N.T.A., secondo cui la distanza tra pareti finestrate non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, che nella specie è di mt. 10,50.

6. Alla luce delle considerazioni che precedono, l'appello deve essere respinto.

Le spese del grado seguono come di regola la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P. Q. M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sez. IV), definitivamente pronunciando sull'appello in epigrafe specificato, lo respinge.

Condanna la società appellante al pagamento in favore dell'appellata delle spese ed onorari di questo grado, che liquida in complessive €. 5.000,00 (cinquemila euro), oltre IVA e CPA.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Roma, addì *14 giugno 2005* dal Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sez. IV), riunito in camera di consiglio con l'intervento dei signori:

Stenio	RICCIO	Presidente
Costantino	SALVATORE	Consigliere est.
Pier Luigi	LODI	Consigliere
Dedi	RULLI	Consigliere
Vito	POLI	Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

Costantino Salvatore

Stenio Riccio

IL SEGRETARIO

Rosario Giorgio Carnabuci

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

5 dicembre 2005

(art. 55, L. 27.4.1982 n. 186)

Il Dirigente

Antonio Serrao