

**Pubblicato il 08/05/2017**

**Sent. n. 2089/2017**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**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 3493 del 2008, proposto da:

Dieni Pasquale e Iaria Maria, rappresentati e difesi dall'avvocato Luciano Orlando C.F. RLNLN59L18F112V, con domicilio eletto presso Francesco Romeo in Roma, via Otranto N. 47;  
contro

Regione Calabria, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Antonio Ferraro C.F. FRRNTN60B11E968O, con domicilio eletto presso Giuseppe Maria Toscano in Roma, via Costantino Morin, 45;

Comune di Condofuri, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Franco Bagnoli C.F. BGNFNC44A21F032F, con domicilio eletto presso Vincenzo Briguglio in Roma, via Matteo Boiardo 17;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. CALABRIA - SEZ. STACCATA DI REGGIO CALABRIA n. 00323/2007, resa tra le parti, concernente approvazione piano regolatore generale

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Regione Calabria e comune di Condofuri;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 maggio 2017 il Cons. Antonino Anastasi e uditi per le parti gli avvocati G. Messorio su delega di O. Luciano, G. Gurnari su delega di F. Bagnoli;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO e DIRITTO**

Gli appellanti sono proprietari di un fondo ( sito in contrada Limmara e avente superficie di mq. 820 circa) che nel pdf del comune di Condofuri era inserito in zona B residenziale di completamento.

Nel nuovo prg comunale adottato il 20.11.2003 il fondo in questione fu classificato in zona C di espansione residenziale.

Gli interessati hanno proposto al riguardo un'osservazione, chiedendo il ripristino della precedente destinazione.

A sostegno del rilievo gli stessi hanno osservato che il fondo era contiguo alla zona B dalla quale non c'era motivo di stralciarlo.

Con deliberazione 1/2005 il comune ha espresso parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione, rilevando che il fondo ha una estensione minore di quella minima ( mq. 5000) necessaria in zona C per il varo di un piano di lottizzazione.

Tuttavia la regione Calabria, in sede di approvazione dello strumento urbanistico, ha disatteso l'osservazione, confermando la destinazione impressa al fondo dalla delibera commissariale di adozione.

Gli interessati hanno allora adito il TAR Calabria il quale, con la sentenza in epigrafe indicata, ha però dichiarato il gravame improcedibile per sopravvenuto difetto di interesse in quanto – con le sentenze nn. 295 e 296 del 2007 - il prg era stato già annullato in toto dallo stesso Tribunale a causa della mancata acquisizione del n.o. sismico.

Nel prosieguo, con ord.ze IV Sez. n. 5203 e 5204 del 2007 rese su appelli della Regione, questo Consiglio ha però sospeso l'esecutività delle sentenze di annullamento ora citate.

I proprietari hanno allora proposto appello avverso la sentenza che aveva dichiarato l'improcedibilità del loro gravame ed hanno riposto le censure di merito avverso lo strumento urbanistico.

Si è costituito in giudizio il comune di Condofuri il quale – eccepita in via principale l'inammissibilità dell'appello – in via subordinata non ne contrasta l'accoglimento nel merito.

Si è costituita in resistenza la Regione Calabria

Con decisione n. 4239 del 2008 la Sezione ha sospeso il giudizio fino alla definizione degli appelli nn. 7159 e 7160 del 2007 di cui sopra.

Con successive sentenze nn. 811 e 812 del 2008 gli appelli regionali sono stati accolti nel merito, con conseguente riemersione definitiva dell'interesse dei coniugi Dieni alla definizione della controversia riguardante il loro terreno.

Il comune ha depositato memoria.

All'udienza del 4 maggio 2017 l'appello è stato trattenuto in decisione.

Si premette che la decisione della Sezione n. 4939/2008, avendo disposto la sospensione del giudizio, ha già implicitamente disatteso l'eccezione di inammissibilità del gravame prospettata dal comune.

Ciò chiarito, nel merito l'appello è infondato e va pertanto respinto.

Con la seconda parte dell'unico motivo di impugnazione ( che per ragioni logiche conviene esaminare in via prioritaria) gli appellanti deducono il difetto di motivazione che vizierebbe l'atto impugnato, in quanto la Regione non ha specificamente ed esaurientemente esternato le ragioni in base alle quali l'osservazione da loro proposta – pur favorevolmente esitata dal comune – non è stata accolta.

Il mezzo non merita positiva considerazione.

La Giurisprudenza di questa Sezione ha infatti da tempo chiarito che le osservazioni formulate dai proprietari interessati costituiscono un mero apporto collaborativo alla formazione degli strumenti urbanistici e non danno luogo a peculiari aspettative; pertanto, il loro rigetto non richiede una dettagliata motivazione, essendo sufficiente che siano state esaminate e ritenute, in modo serio e ragionevole, in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione del piano regolatore generale. ( cfr. fra le recenti IV Sez. nn. 3643 del 2016 e 874 del 2017).

D'altra parte, su un piano più generale, le scelte effettuate dall'Amministrazione nell'adozione degli strumenti urbanistici costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità, sicché anche la destinazione data alle singole aree non necessita di apposita motivazione oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico- discrezionale, seguiti nell'impostazione del piano stesso, essendo sufficiente l'espresso riferimento alla relazione di accompagnamento al progetto di modificazione al prg., salvo che particolari situazioni non abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni.

In questo senso, le uniche evenienze, che richiedono una più incisiva e singolare motivazione degli strumenti urbanistici generali sono date dal superamento degli standards minimi di cui al d.m. 2 aprile 1968, con riferimento alle previsioni urbanistiche complessive di sovradimensionamento, indipendentemente dal riferimento alla destinazione di zona di determinate aree, dalla lesione dell'affidamento qualificato del privato, derivante da convenzioni di lottizzazione, accordi di diritto privato intercorsi fra il Comune e i proprietari delle aree, aspettative nascenti da giudicati di annullamento di concessioni edilizie o di silenzio rifiuto su una domanda di concessione e, infine,

dalla modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo.

Dal momento che gli appellanti non rientrano in alcuna delle descritte situazioni differenziate il mezzo in parola va quindi conclusivamente disatteso.

Sotto un diverso profilo gli appellanti osservano che l'inserimento del loro fondo nella zona di espansione (all'interno della quale l'edificazione è consentita ai sensi delle NTA comunali solo previa redazione di un piano di lottizzazione di misura eccedente quella del fondo stesso) si dimostra illogica e irrazionale in quanto la zona circostante, infatti, è già densamente edificata.

Anche questo mezzo non merita positiva considerazione in quanto in primo luogo investe il merito di scelte discrezionali coinvolgenti il governo del territorio e riservate all'Amministrazione, come tali insindacabili in sede giurisdizionale.

In secondo luogo la tesi degli appellanti – secondo i quali nei lotti di superficie inferiore a quella minima previsto per il piano di lottizzazione – dovrebbe esser possibile costruire in base a intervento diretto è chiaramente paradossale.

E' evidente infatti che una polverizzazione degli interventi edificatori comprometterebbe ogni possibilità di perseguimento dell'interesse pubblico all'ordinato governo del territorio cui appunto è finalizzata la previsione urbanistica che impone la previa approvazione di strumenti attuativi nella zona di espansione residenziale.

A ciò deve aggiungersi da un lato che nel caso all'esame sulla base degli elementi adottati dalla parte appellante può escludersi la ricorrenza in ogni suo elemento dell'ipotesi del c.d. lotto intercluso; dall'altro che la previsione di comparti attuativi di estensione minima superiore a quella dei singoli fondi è tutt'altro che inconsueta e comporta non già l'impossibilità di edificare per il singolo quanto piuttosto la necessità di coordinare in sede attuativa l'edificazione di più fondi unitariamente considerati.

Sulla scorta delle considerazioni che precedono l'appello va quindi respinto nel merito.

Le spese di questo grado del giudizio seguono la soccombenza nei confronti della Regione Calabria e sono liquidate in via forfettaria nel dispositivo.

Le spese sono invece compensate nei confronti del comune di Condofuri, non avendo questi contrastato il merito dell'impugnazione.

### **P.Q.M.**

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge nel merito e per l'effetto respinge il ricorso di primo grado.

Condanna Dieni Pasquale e Iaria Maria, in solido, al pagamento in favore della Regione Calabria di euro 3000,00 ( tremila/00) oltre spese generali IVA e CPA per le spese di questo grado del giudizio. Spese compensate nei confronti del comune di Condofuri.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 4 maggio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Antonino Anastasi, Presidente, Estensore

Fabio Taormina, Consigliere

Oberdan Forlenza, Consigliere

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere

Giuseppe Castiglia, Consigliere

**IL PRESIDENTE, ESTENSORE**

Antonino Anastasi

IL SEGRETARIO