

Pubblicato il 06/06/2018

Sent. n. 316/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

sezione staccata di Latina (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 605 del 2015, proposto da PA.DI. S.r.l., in persona del legale rappresentante p. t., e dai signori Donato Paoella, Lucia Mollo e Leonardo Mollo, tutti rappresentati e difesi dall'avvocato Alessandro Longo, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Michela Iazzetta in Latina, viale dello Statuto 19;

contro

Comune di Gaeta, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Annamaria Rak, con domicilio eletto presso la Segreteria del Tar Lazio Sez. di Latina, via A. Doria, 4;

Regione Lazio, in persona del Presidente pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Teresa Chieppa, con domicilio eletto presso la Segreteria del Tar Lazio Sez. di Latina, via A. Doria, 4;

per l'annullamento

previa sospensiva,

del provvedimento del Comune di Gaeta del 19.6.2015 prot. 36065, notificato il 30.6.2015, di diniego dell'istanza di permesso di costruire ex art. 10 del DPR n. 380/2001 presentata dai ricorrenti in data 24.12.2013 prot. n. 51038;

della nota di preavviso di rigetto ex art. 10 bis L. 241/90 del Comune di Gaeta del 9.4.2015 prot. 21016;

della nota della Regione Lazio del 24.12.2014 prot. n. 194286/13, con cui è stata dichiarata improcedibile la domanda di autorizzazione paesaggistica presentata dai ricorrenti in data 23.12.2013; nonché, di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale, ancorché non conosciuto compresi, per quanto possa occorrere, delle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Gaeta, della nota del Comune di Gaeta del 2.10.2014 prot. 43982 e della nota della Regione Lazio del 26.8.2014 prot. 194286/13 ove dovessero essere interpretate nel senso che sono ostativi alla realizzazione dell'intervento chiesto dai ricorrenti.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Gaeta e della Regione Lazio;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 24 maggio 2018 il dott. Roberto Maria Bucchi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1) Con ricorso notificato a mezzo servizio postale il 28/29 settembre 2015 e depositato il successivo 19 ottobre, la società PA.DI e i signori Donato Paoletta, Lucia Mollo e Leonardo Mollo, proprietari di un terreno e di un ex fabbricato rurale sito nel Comune di Gaeta in Località Catena, di mq 3.240, ricadente in zona C3 (sottozona di espansione edilizia), premesso di avere presentato in data 23.12.2013 richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di n. 6 villini residenziali (n. 3 corpi di fabbrica bifamiliari) sul succitato lotto, hanno impugnato il provvedimento descritto in epigrafe col quale il Comune di Gaeta ha respinto l'istanza in argomento.

2) L'Amministrazione motiva il diniego con una serie di ragioni di seguito riassunte:

- il lotto ricade in zona C Espansione C3 del vigente PRG con obbligo di piano particolareggiato non ancora redatto, attualmente necessario in quanto non sussistono le condizioni per definire l'area quale lotto intercluso, il comparto edificatorio è privo delle urbanizzazioni primarie come definite all'art. 16 del DPR 380/01 e all'art. 4 delle NTA del PRG e delle urbanizzazioni secondarie;

- l'eventuale piano di lottizzazione deve interessare un comprensorio di superficie minima di 10.000 mq;

- il lotto ricade in zona vincolata con D.M. 17.5.1956 e ai sensi del d.lgs 42/2004 artt. 134 comma 1 lett. a) e 136;

- il lotto ricade in zona vincolata ex dl.gs 42/04 artt. 134 comma 1 lett. b) e 142 comma 1 lett. a) "Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare".

3) A sostegno del gravame i ricorrenti deducono le seguenti censure:

I) Violazione degli artt. 3, 9, 10 e 16 del DPR 380/2001, degli artt. 3, 6 e 26 delle NTA del PRG del Comune di Gaeta. Eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto. Illogicità manifesta.

Le disposizioni del PRG che impongono il piano attuativo non sono più attuali e risultano inapplicabili alla situazione di sviluppo urbanistico dell'area per cui è causa che ormai è dotata di ogni opera di urbanizzazione.

L'edificazione poteva essere autorizzata in via diretta con il p.d.c. in quanto:

- il lotto di cui si tratta è a tutti gli effetti un lotto intercluso e il richiamo alla L.R. 28/1990 non è pertinente;

- la zona è adeguatamente dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

II) Violazione degli artt. 3, 9, 10 e 16 del DPR 380/2001, degli artt. 3, 6 e 26 delle NTA del PRG del Comune di Gaeta. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e insufficienza della motivazione.

Il Comune resistente si limita ad asserire tautologicamente che l'area "risulta priva delle ulteriori urbanizzazioni primarie e secondarie" ma non dà in alcun modo conto, nella motivazione del diniego adottato, delle ragioni per le quali giunge a tale conclusione e, soprattutto, delle verifiche svolte per accertare tale situazione di fatto.

4) Con atti depositati il 2 novembre 2015 e il 5 febbraio 2016, si sono costituiti in giudizio il Comune di Gaeta e la Regione Lazio.

5) Con ordinanza n. 267 del 5.11.2015, la Sezione ha respinto la domanda di tutela cautelare.

6) Alla pubblica udienza del 24 maggio 2018, la causa è stata riservata per la decisione.

7) Il ricorso è infondato.

8) L'immobile oggetto della domanda di intervento diretto per la realizzazione di nuova costruzione, ricade in zona classificata C3 – Espansione del vigente P.R.G.

L'art. 3 delle N.T.A. dispone che l'esecuzione del PRG deve avvenire mediante piani particolareggiati, mediante il rispetto delle prescrizioni di zona, di linea o di vincolo indicate sulle planimetrie di PRG o negli annessi elaborati, mediante i piani di lottizzazione convenzionata e mediante piani zonali. Prima dell'approvazione dei suelencati strumenti attuativi sarà consentito l'intervento edilizio diretto esclusivamente nelle zone B per cui non sia espressamente prescritta la formazione del piano particolareggiato. In tutti i casi è necessario che esistano a servizio dei lotti per cui si richiede la licenza le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 4.

Il successivo art. 6 prevede anche che nelle zone sprovviste dei succitati strumenti attuativi "i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio possono chiedere all'amministrazione comunale

l'autorizzazione a procedere alla lottizzazione dei terreni. Il piano di lottizzazione deve interessare un comprensorio la cui estensione deve essere preliminarmente fissata dall'Amministrazione".

Sul punto va precisato che il provvedimento impugnato indica in mq 10.000 la superficie minima della estensione del lotto ai fini del piano di lottizzazione.

9) I ricorrenti, da parte loro, sostengono che il proprio terreno, della superficie di mq 3240, ricade in area oramai urbanizzata e possiede tutti i tratti caratteristici del c.d. "lotto intercluso", per cui non è necessario il richiesto piano attuativo e può darsi luogo a edificazione diretta mediante il rilascio del permesso di costruire.

10) L'amministrazione, replica che l'area oggetto dell'intervento per cui è causa non insiste su area completamente edificata, come invece sostiene il ricorrente. Infatti, anche se prossima ad una viabilità principale (Via Flacca) e dotata degli impianti a rete dei principali servizi, è tuttavia parte di un comparto edificatorio di espansione non attuato siccome privo delle ulteriori urbanizzazioni primarie così come definite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 nonché dall'art. 4 delle N.T. del vigente PRG (verde e parcheggi) ed essendo totalmente inesistenti le opere di urbanizzazione secondaria.

L'edificazione esistente in prossimità del lotto per cui è causa, in maniera sparsa, è composta in parte da fabbricati di antica edificazione precedenti al P.R.G. e, in parte, da edifici realizzati in assenza di titoli abilitativi edilizi e legittimati e/o in corso di legittimazione ai sensi delle leggi speciali in materia di condono edilizio".

11) Tanto premesso, il Collegio esaminati gli atti allegati al ricorso e in particolare la planimetria dell'area, le fotografie e la relazione tecnica di parte ritiene che l'area in argomento allo stato non presenta gli elementi caratteristici del lotto intercluso così come delineati dalla giurisprudenza la quale sul punto spiega che "Un titolo edilizio può essere rilasciato, anche in assenza del piano attuativo richiesto dalle norme di piano regolatore, solo se è stato accertato che il lotto del richiedente è l'unico a non essere stato ancora edificato e si trova in una zona che, oltre ad essere integralmente interessata da costruzioni, è anche dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standard urbanistici minimi prescritti; e, comunque, anche in presenza di una zona già urbanizzata, la necessità dello strumento attuativo è esclusa solo nei casi nei quali la situazione di fatto, in presenza di una pressoché completa edificazione della zona, sia addirittura incompatibile con un piano attuativo, ma non anche nell'ipotesi in cui, per effetto di una edificazione disomogenea, ci si trovi di fronte ad una situazione che esige un intervento idoneo a restituire efficienza all'abitato, riordinando e talora definendo ex novo un disegno urbanistico della zona, ad esempio, completando il sistema della viabilità secondaria o integrando l'urbanizzazione esistente per garantire il rispetto degli standards minimi per spazi e servizi pubblici e le condizioni per l'armonico collegamento con le zone contigue, già asservite all'edificazione; ciò, in quanto l'esigenza di un piano di lottizzazione, quale presupposto per il rilascio della concessione edilizia, s'impone anche al fine di un armonico raccordo con il preesistente aggregato abitativo, allo scopo di potenziare le opere di urbanizzazione già esistenti e, quindi, anche alla più limitata funzione di armonizzare aree già compromesse ed urbanizzate, che richiedano una necessaria pianificazione della maglia e perciò anche in caso di lotto intercluso o di altri casi analoghi di zona già edificata e urbanizzata" (Consiglio di Stato sez. IV 27 marzo 2018 n. 1906).

12) In particolare, i ricorrenti non hanno dimostrato che il lotto del richiedente sia l'unico a non essere stato ancora edificato e si trovi in una zona che, oltre ad essere integralmente interessata da costruzioni, è anche dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standard urbanistici minimi prescritti.

13) Al contrario, per l'area in argomento non appare superata l'esigenza di un piano di lottizzazione, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire, col quale attuare un armonico raccordo con il preesistente aggregato abitativo, allo scopo di potenziare le opere di urbanizzazione già esistenti.

14) Il ricorso deve, quindi, essere respinto siccome destituito di giuridico fondamento.

15) Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso R.G. 605/15, lo rigetta.

Condanna i ricorrenti, in solido tra loro, alle spese e competenze del giudizio, che liquida in complessivi € 2.000 (duemila), oltre spese generali ex art. 14 tariffario forense, cpa e iva, a favore di ciascuna parte costituita.

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

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 24 maggio 2018 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Vinciguerra, Presidente

Antonio Massimo Marra, Consigliere

Roberto Maria Bucchi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Roberto Maria Bucchi

IL PRESIDENTE

Antonio Vinciguerra

IL SEGRETARIO