



Di tutti gli atti presupposti connessi e conseguenti ed in particolare della diffida a non iniziare i lavori ed a produrre documentazione in data 8/4/2010 nota 5660; della comunicazione di avvio del procedimento del 10 maggio 2010 n. 7457; della diffida a non iniziare i lavori del 15 luglio 2010 n.11872.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Acri e di Salvatore Roselli;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 ottobre 2011 il dott. Vincenzo Lopilato e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto che la ricorrente, Pianeta s.r.l., ha impugnato il provvedimento dell'8 settembre 2010 con il quale il Comune di Acri ha annullato d'ufficio il permesso di costruire n. 2284 del 30 dicembre 2009 avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale ;

che tale annullamento è stato disposto in quanto «il progetto non descrive correttamente la realtà perché negli elaboratori planimetrici non è stato indicato il vero confine di proprietà tra il suolo della società Pianeta s.r.l. ed il suolo dei controinteressati»;

che, inoltre, si rileva che «la strada e la rampa di accesso al piano seminterrato del fabbricato da costruire non possono essere previste ricadenti nel cortile del fabbricato» dei controinteressati;

che secondo la ricorrente tale atto sarebbe illegittimo, in primo luogo, per eccesso di potere sub specie di difetto e falsità del presupposto, nonché per violazione della normativa urbanistica in quanto il progetto presentato sarebbe fedele alla realtà atteso che nel progetto assentito il fabbricato sarebbe

chiaramente posizionato tra la proprietà Pianeta s.r.l. e la proprietà dei controinteressati;

che, inoltre, con riguardo alla rampa la stessa si troverebbe nella proprietà dei ricorrenti;

che, inoltre, si prospetta la illegittimità per violazione dell'art. 3 della legge n. 241 del 1990 nonché per violazione dell'art. 21-nonies della stessa legge, atteso che non sarebbero state indicate le ragioni di pubblico interesse concrete ed attuali all'annullamento e non sarebbe stata valutata la posizione di affidamento della ricorrente stessa;

che si è costituita l'amministrazione comunale e i controinteressati chiedendo il rigetto del ricorso;

che con ordinanza n. 394 del 2011 questo Tribunale ha disposto una verifica volta a: «1) descrivere i luoghi oggetto della presente controversia; 2) stabilire se l'edificio cui si riferisce il permesso di costruire poteva essere realizzato sul confine alla luce di quanto previsto dal progetto presentato; 3) qualora il progetto consentisse tale costruzione, verificare se, alla luce di atti pubblici, catastali e di altri eventuali atti rilevanti, nonché delle norme edilizie vigenti, potesse essere effettuata sul confine».

Considerato che il Comune ha annullato il permesso di costruire del 30 dicembre 2009 per le ragioni sopra riportate;

che, all'esito della verifica disposta, le ragioni poste a base del provvedimento impugnato sono risultate non del tutto rispondenti alla realtà;

che, infatti, in relazione al profilo sopra indicato relativo alla falsa rappresentazione della realtà, è risultato, invero, che il progetto non contenesse tale falsità prevedendo, come dichiarato dal verificatore, «la realizzazione del fabbricato in ditta Pianeta s.r.l. in prossimità del confine della particella catastale n. 292 di proprietà, avendone raffigurato la contiguità con il fabbricato adiacente nei disegni tecnici presentati al Comune, a meno di una distanza

rappresentante il cosiddetto “giunto tecnico” inteso, dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, come la distanza “minima” tra costruzioni contigue tale da evitare fenomeni di martellamento in caso di eventi sismici o per cedimenti differenziali»;

che tale profilo assume rilevanza in quanto soltanto nel caso in cui vi sia stata una falsa rappresentazione da parte del richiedente nella presentazione del progetto volto ad ottenere il permesso di costruire l'amministrazione può agire in via di autotutela senza dovere motivare in ordine all'affidamento ingenerato nel privato per il rilascio di un provvedimento amministrativo favorevole;

che, è bene aggiungere, che, anche a prescindere da questo aspetto, il verificatore, nel rispondere al terzo quesito sopra riportato, ha così concluso:

«sulla base delle disposizioni normative e regolamentari dettate dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Acri (rif. art. 12 N.T.A.)» deve ritenersi «che per la porzione di fabbricato di proprietà della società Pianeta s.r.l. è ammessa la realizzazione sul confine solo per porzione che fronteggia il fabbricato prospiciente realizzato a muro cieco sul confine e di proprietà Roselli/Morelli, mentre per la rimanente parte non è consentita la realizzazione sul confine a norma dell'art.18 delle medesime N.T.A. che prescrivono, invece, una distanza minima di 5,00 mt dal confine e di 10,00 mt. dai fabbricati»;

che, pertanto, sul piano delle violazioni sostanziali delle norme edilizie, il verificatore ha accertato, con riguardo al rispetto delle distanze, una inosservanza parziale delle stesse;

che, in relazione al secondo profilo di illegittimità indicato nel provvedimento impugnato, dalla verifica effettuata è risultato che la rampa di accesso al piano seminterrato da costruire ricade nella proprietà della ricorrente;

che, in definitiva, avendo riguardo esclusivamente ai motivi posti a base dell'atto censurato e “confrontandoli” con l'esito della verifica disposta,

deve ritenersi che la motivazione esternata non è sufficiente a giustificare l'annullamento del permesso di costruire;

che, avendo questo Tribunale accolto il ricorso per motivi formali connessi alla inadeguatezza della motivazione, le spese del giudizio sono integralmente compensate;

che si condanna la ricorrente, nella misura della metà, e le parti resistenti, nella misura della rimanente metà, a corrispondere al verificatore la somma di euro 3.000,00, oltre iva e cpa, quale compenso per l'attività espletata.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso:

- a) accoglie il ricorso indicato in epigrafe e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato;
- b) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio;
- c) condanna la ricorrente, nella misura della metà, e le parti resistenti, nella misura della rimanente metà, a corrispondere al verificatore la somma di euro 3.000,00, oltre iva e cpa.

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

Così deciso in Catanzaro nella camera di consiglio del giorno 14 ottobre 2011 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Romeo, Presidente

Concetta Anastasi, Consigliere

Vincenzo Lopilato, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 31/12/2011

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)