

**Pubblicato il 04/09/2020**

**Sent. n. 1131/2020**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia**

**(Sezione Terza)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1789 del 2012, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dagli avvocati Pierluigi Tarantini e Pasquale Procacci, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Pierluigi Tarantini sito in Bari alla via Marchese di Montrone, n. 136;

contro

Comune di Corato, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Michele Dionigi, con domicilio eletto presso il suo studio in Bari, via Fornari n. 15/A;

per l'annullamento

1. del diniego di permesso di costruire, pratica edilizia n. [omissis], comunicato ai sensi dell'art.10 bis legge 241/90 e s.m. disposto dal dirigente del settore Urbanistica ed Edilizia privata, in data [omissis], iscritto al protocollo generale del comune di Corato al n. [omissis];
2. nonché di tutti gli altri atti presupposti, connessi e consequenziali ancorchè non conosciuti costituenti l'iter amministrativo della pratica edilizia *de qua*;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Corato;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore la dott.ssa Rosaria Palma nell'udienza pubblica del giorno 1° luglio 2020 tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza, secondo quanto disposto dall'art. 84, comma 6, d.l. 17 marzo 2020, n. 18;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO**

I. Con ricorso notificato in data 22.11.2012 e depositato il successivo 19.12.2012, il sig. -OMISSIS-, proprietario nel territorio di Corato di un suolo edificatorio - censito in catasto al foglio [omissis], p.lle [omissis] per la superficie catastale di mq.726 ed effettiva di mq. 928 - ha adito l'intestato Tribunale ai fini dell'annullamento del diniego di permesso di costruire del 1.10.2012 (relativo alla pratica edilizia n. [omissis]), adottato dal competente dirigente del Comune di Corato, unitamente agli atti presupposti e connessi.

II. Premette parte ricorrente:

-che il suolo oggetto di causa è intercluso; che non sarebbe stato mai interessato da atti di esproprio e/o assegnazioni; che ricade integralmente in P.E.E.P, ex piano 167, e che tale piano è interamente recepito dal vigente P.R.G. del Comune di Corato;

- che tale suolo nella zonizzazione del vigente P.R.G. è classificato come C 167;

- che il P.E.E.P. è stato approvato con decreto del Provveditore alle Opere Pubbliche di Bari n. 27983 in data 27/10/1967 e che per la parte non attuata non è mai stato interessato da altro piano;
- che le particelle in proprietà del ricorrente ricadevano nella parte destinata alla edilizia abitativa;
- che il predetto P.E.E.P è scaduto nel 1985;
- che il Comune ha rigettato una prima domanda di permesso di costruire del 1.9.2004 per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sul presupposto del superamento della superficie destinata ad edifici residenziali pari a mq. 45.600 prevista nella relazione di accompagnamento dell'ex piano di zona "167";
- che, tuttavia, successivamente, per il centro storico e per la zona 167 del Comune di Corato, previa approvazione nel 2007 di un Protocollo di Intesa tra alcuni cittadini (che avevano richiesto nuovi interventi per l'area P.E.E.P) ed il Comune, è intervenuta l'approvazione del programma integrato di riqualificazione delle periferie (P.I.R.P.), con conseguente progetto di variante al piano di zona 167, previo ricalcolo per la predetta zona di ben ulteriori mc. 98.637,29 da realizzare per destinazione residenziale. Ciò sul presupposto che nel P.E.E.P sarebbero stati erroneamente computati i piani destinati a pilotis (quelli, cioè, privi di tompagnature da adibire a parcheggio per le singole residenze);
- III. Precisa, infine, di aver presentato, in considerazione della variante apportata al P.E.E.P, istanza di riesame del progetto edificatorio, ma che anche quest'ultima veniva nuovamente rigettata dall'Amministrazione civica in ragione della destinazione dell'area a verde privato condominiale.
- IV. Avverso il nuovo atto di diniego parte ricorrente ha formulato i seguenti motivi di ricorso: *I. Eccesso di potere per difetto di motivazione e per contraddittorietà; II. Eccesso di potere per violazione di legge - Art. 9, 4° comma, della legge 18/04/1962 n.167; III. Eccesso di potere per violazione di legge- art.25 della Legge urbanistica, n. 1150/1942; IV. Eccesso di potere per violazione di legge e malgoverno dell'art. 37, 5° comma, della legge Regione Puglia n.56/1980; V. Eccesso di potere per illogicità, disparità di trattamento, ingiustizia manifesta e violazione degli art.3,42,97 1° comma Cost.; VI. Eccesso di potere per disparità di trattamento.*
- V. Si è costituito per resistere all'impugnativa il Comune di Corato.
- VI. Alla camera di consiglio del 24.1.2013 il ricorrente ha rinunciato alla domanda cautelare.
- VII. Indi, nei termini di legge, l'istante, unitamente ai procuratori costituiti, ha sottoscritto e depositato dichiarazione di interesse ex art. 82 cod. proc. amm. ai fini della definizione nel merito del giudizio.
- VIII. Le parti hanno presentato, nell'approssimarsi dell'udienza di merito, memorie ex art. 73 cod. proc. amm. e note difensive ex art. 84 d.l. 18/2020.
- IX. All'udienza pubblica del 1° luglio 2020, tenutasi con le modalità prescritte dall'art. 84 comma 6 d.l. 18/2020, la causa è stata trattenuta in decisione.

## **DIRITTO**

1. In via preliminare, il Tribunale ritiene tempestiva l'odierna impugnativa dal momento che il provvedimento impugnato non solo si fonda su una nuova istruttoria (quanto agli effetti dell'approvazione del PIRP sopraggiunto all'originario rigetto dell'istanza di permesso di costruire), ma soprattutto individua un nuovo motivo ostativo alla concessione del permesso di costruire (la sussistenza della destinazione a verde condominiale), sicchè non può essere considerato meramente confermativo del precedente diniego in quanto dotato di un'autonoma lesività (ex multis, T.A.R. Milano, sez. II, 06/04/2020, n.596).
2. Nel merito, il ricorso è infondato.
3. La vicenda contenziosa in esame riguarda, come in narrativa evidenziato, un'istanza di riesame relativa ad una richiesta di PdC (già precedentemente rigettata per esaurimento dell'indice volumetrico disponibile) relativa alla zona del Comune di Corato denominata "C 167", interessata dal P.E.E.P. approvato con decreto del Provveditore alle opere pubbliche di Bari n. 27983 del 27.10.1967.

4. La predetta richiesta di riesame, in particolare, si fonda sulla sopravvenienza di una volumetria non sfruttata all'interno della zona C167 rinveniente dall'approvazione del PIRP approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 14.5.2007.

5. Il Comune di Corato, tuttavia, previamente esaminando le osservazioni prodotte ex art. 10 bis L. 241/90, visto il precedente diniego, ha nuovamente rigettato l'istanza di permesso di costruire ritenendo che *“l'area oggetto di richiesta di intervento, secondo la Planimetria del Piano Particolareggiato per l'Edilizia Economica e Popolare, redatto ai sensi della Legge 18.04.1962 n.167, risulta destinata a "verde privato condominiale"..... Ciò in quanto “...essendo decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano Particolareggiato per l'Edilizia Economica e Popolare nella ex zona P.E.E.P. 167, questa diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella eventuale costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”.*

6. Ad avviso del Collegio il provvedimento impugnato sfugge alle censure formulate nel ricorso introduttivo.

7. E' rimasto incontestato che il ricorrente non abbia partecipato alla realizzazione di interventi edilizi previsti nel P.I.R.P. (adottato in variante al piano di Zona 167) del Comune di Corato, finalizzato, a mezzo della stipula di specifiche concessioni con i privati, alla riqualificazione del centro storico e dell'area 167. Sicché, il ricorrente non può avvalersi della volumetria ivi individuata per effetto della diversa valutazione, ai fini residenziali, dei c.d. piani Pilotis, in assenza di specifica valutazione e previsione, in sede di variante, del progetto edificatorio oggetto di causa.

Stante, poi, l'acquiescenza al precedente provvedimento di diniego del 2005, non possono surrettiziamente –e tardivamente- trovare ingresso con l'odierno gravame le contestazioni in merito all'assentibilità dell'intervento edificatorio in base alla disciplina dal P.E.E.P anteriore alla disposta variante.

8. Ciò posto, con riferimento alla destinazione a “verde condominiale” (che l'Amministrazione civica ha, a ben vedere, posto a fondamento del nuovo provvedimento di diniego), il ricorrente ha esposto che le previsioni del P.E.E.P., in relazione alle aree sottratte all'edificazione (ma mai effettivamente espropriate), devono ritenersi ormai decadute, sicché non potrebbero essere legittimamente opposte come motivo di rigetto dell'istanza di Permesso di costruire.

Tali conclusioni muovono dal presupposto che il vincolo a “verde privato condominiale” insistente sull'area in esame avrebbe avuto carattere ablatorio, in guisa che la decadenza del P.E.E.P avrebbe comportato l'inefficacia del predetto vincolo con conseguente reviviscenza del diritto di parte ricorrente a costruire nell'area oggetto di causa manufatti a uso abitativo.

9. La tesi prospettata non merita condivisione.

10. In linea generale, le previsioni dello strumento attuativo, a seguito della scadenza del relativo termine di attuazione, comportano, in applicazione dell'art. 17 L. n. 1150/1942, la concreta e dettagliata conformazione della proprietà privata specificando, quindi, le regole di conformazione disposte in sede di pianificazione generale.

Le previsioni dei piani attuativi, quindi, rimangono efficaci a tempo indeterminato in quanto costituiscono le regole determinative del contenuto della proprietà delle aree incluse nello stesso.

11. Viceversa, a seguito del decorso del termine di attuazione del Piano attuativo diventano inefficaci unicamente le previsioni di Piano che non abbiano avuto concreta attuazione: non potranno più eseguirsi gli espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né si potrà procedere all'edificazione residenziale, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del P.R.G. e con le prescrizioni del piano attuativo, che per questa parte ha efficacia ultrattiva (in termini, Consiglio di Stato sez. II, 12/02/2020, n.1091, T.A.R. Roma, sez. II, 01/04/2015, n.4920).

12. In altre parole, alla scadenza del termine di efficacia della pianificazione attuativa, il Comune consuma il potere espropriativo, *“ma sopravvivono la destinazione di zona, la destinazione ad uso pubblico di un bene privato, gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e quant'altro attenga*

*all'armonico assetto del territorio, trattandosi di misure che devono rimanere inalterate fino all'intervento di una nuova pianificazione, non essendo la stessa condizionata all'eventuale scadenza di vincoli espropriativi o di altra natura"* (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 18 maggio 2018, n. 3002, Consiglio di Stato, sez. IV, 22 ottobre 2018, n. 5994).

13. Ora, in applicazione delle predette coordinate ermeneutiche, il Collegio ritiene che nel caso in esame l'Amministrazione abbia correttamente rilevato l'ultrattività delle previsioni del P.E.E.P che prevedevano per le aree interessate dal progetto edilizio la destinazione a verde privato.

14. La destinazione urbanistica di un'area a verde condominiale, infatti, non assume la natura di vincolo ablatorio in quanto, pur implicando l'inedificabilità dell'area e pur impedendo al proprietario di utilizzarla, non è preordinata all'esproprio (in termini, T.A.R. Venezia, sez. I, 26/03/2018, n.349), essendo piuttosto finalizzata a garantire la presenza di una zona verde al servizio dei fabbricati esistenti.

15. Sicchè, la destinazione a verde condominiale impressa ai suoli oggetto di causa non soggiace alla decadenza derivante dal decorso del termine di efficacia stabilito dall'art. 17 Legge urbanistica, con conseguente irrilevanza della circostanza che il fondo sia "intercluso" e che sia venuto a scadenza il piano attuativo, ostando all'edificazione la destinazione impressa definitivamente ai suoli, superabile solo a mezzo di uno specifico procedimento di variante, e sempre che sussistano ragioni di pubblico interesse tali da legittimare il mutamento di destinazione urbanistica.

16. Al riguardo, invero, non sono condivisibili le deduzioni di parte ricorrente secondo cui il suolo in questione non è tipizzato nell'atto di pianificazione generale come area a verde, ma come zona di espansione "C167" e che comunque la destinazione a "verde condominiale" costituisce una mera indicazione planovolumetrica contenuta in uno strumento attuativo (PEEP) ormai pacificamente scaduto.

17. Posto, infatti, che il P.E.E.P. è uno strumento di pianificazione urbanistica espressamente previsto dalla legge che ne equipara l'efficacia a quella propria dei piani particolareggiati (Consiglio di Stato sez. IV, 06/03/2017, n.1016), rileva, nel caso in esame, che il Piano 167 sia stato integralmente recepito dal PRG vigente (come ammesso in seno ricorso introduttivo), conformemente alla *ratio* dell'art. 3 comma 4, l. n. 167 del 1962 che richiama l'esigenza di coerenza nella pianificazione urbanistica, "*pretendendo che — una volta che in sede di predisposizione dei piani di zona ad una determinata area sia stata assegnata una certa destinazione — quest'ultima sia recepita nel piano regolatore generale*" (T.A.R. Salerno, sez. I, 26/09/2013, n.1936).

18. Sotto altro aspetto, gli elaborati grafici costituiscono parte integrante del P.E.E.P poichè nella planimetria sono fissate le caratteristiche tecniche del complessivo intervento pianificatorio.

In tal guisa, le previsioni degli elaborati grafici integrano il P.E.E.P ed hanno effetto vincolante, non essendo né contestato né comunque provato che la destinazione a verde privato sia stata apposta erroneamente o che comunque sia in contrasto con specifiche ed univoche indicazioni di piano.

19. A fronte, quindi, della natura vincolata delle determinazioni assunte dall'Amministrazione a mezzo del provvedimento impugnato, l'eventuale rilascio a terzi di permessi di costruire illegittimi non può certamente fondare un'aspettativa giuridicamente rilevante al conseguimento di analoghi titoli o della sussistenza del vizio di disparità di trattamento (ex multis, Consiglio di Stato sez. IV, 11/07/2016, n.3079).

20. Alla luce delle superiori considerazioni, pertanto, il ricorso va rigettato siccome infondato.

21. Nondimeno sussistono giusti motivi connessi alla peculiarità della vicenda in esame per compensare integralmente tra le parti le spese di lite.

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

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, sede di Bari (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

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

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 1° luglio 2020, tenutasi con le modalità telematiche previste dall'art. 84, comma 6, d.l. 17 marzo 2020, n. 18, con l'intervento dei magistrati:

Orazio Ciliberti, Presidente

Carlo Dibello, Consigliere

Rosaria Palma, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Rosaria Palma

IL PRESIDENTE

Orazio Ciliberti

IL SEGRETARIO