



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 Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4323 del 2009, proposto dai signori Maria Stefania Frigau e Graziano Melis, rappresentati e difesi dall'avvocato Massimo Lai, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Cagliari, via Leonardo Alagon, n. 1;

***contro***

la signora Maria Assunta Angius, rappresentata e difesa dagli avvocati Marcello Patrizio Mereu, Luisa Giua Marassi e Antonello Rossi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il dottor Fabio Trinca in Roma, via Portuense n. 104;

***nei confronti***

del Comune di Dolianova, in persona del Sindaco *pro tempore*, non costituito in giudizio;

***per la riforma della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Sardegna, sezione seconda, n. 208/2009, resa tra le parti.***

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

visti tutti gli atti della causa;

relatore, nell'udienza pubblica del giorno 17 settembre 2019, il consigliere Francesco Frigida e uditi per le parti gli avvocati Massimo Lai e Luisa Giua Marassi;

ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. I signori Maria Stefania Frigau e Graziano Melis hanno ottenuto il rilascio della concessione edilizia n. 24 del 2 febbraio 2005 da parte del Comune di Dolianova per l'edificazione di un fabbricato in parte residenziale e in altra parte agricolo.

La signora Maria Assunta Angius, proprietaria *pro quota* di un fondo confinante con quello oggetto di concessione edilizia, ha chiesto all'amministrazione comunale, tramite diffida del 29 aprile 2005, di annullare in autotutela la concessione; il Comune di Dolianova ha respinto siffatta richiesta con nota del 31 maggio 2005.

2. Avverso la su citata concessione edilizia, la signora Maria Assunta Angius ha proposto il ricorso di primo grado n. 740 del 2005, dinanzi al Tribunale amministrativo regionale per la Sardegna, sostenendo l'abusività del progetto assentito, in quanto la parte destinata a funzioni agricole sarebbe stata in realtà residenziale e, comunque, non sarebbe stata rispettata la disciplina sull'altezza degli edifici.

I signori Stefania Frigau e Graziano Melis si sono costituiti nel giudizio di primo grado, eccependo l'inammissibilità del ricorso per difetto di interesse e, comunque, il suo rigetto siccome infondato in fatto e in diritto.

Il Comune di Dolianova si è costituito nel giudizio di primo, resistendo al ricorso.

3. Con l'impugnata sentenza n. 208 del 24 febbraio 2009, notificata il 16 marzo 2009, il T.a.r. per la Sardegna, sezione seconda, ha accolto il ricorso, compensando tra le parti le spese di lite.

4. Con rituale ricorso – notificato l'8 maggio 2009 e depositato il 22 maggio 2009 –

i signori Maria Stefania Frigau e Graziano Melis hanno interposto appello avverso la su menzionata sentenza, reiterando l'eccezione di inammissibilità del ricorso di primo grado e censurando il ragionamento del collegio di primo grado sia in fatto che in diritto.

5. La signora Maria Assunta Angius si è costituita in giudizio, resistendo all'appello.

Il Comune di Dolianova, pur ritualmente evocato, non si è costituito in giudizio.

6. La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza pubblica del 17 settembre 2019.

7. L'appello è infondato e deve essere respinto alla stregua delle seguenti considerazioni in fatto e diritto.

8. L'eccezione di inammissibilità del ricorso di primo grado è infondata. Al riguardo si osserva che correttamente il T.a.r. ha riconosciuto l'interesse al ricorso in capo alla signora Maria Assunta Angius, richiamando l'orientamento giurisprudenziale che riconosce, in tema di abusi edilizi, l'interesse a ricorrere in capo al proprietario di un fondo vicino a quello su cui è stato commesso l'abuso qualora esista una situazione soggettiva ed oggettiva di stabile collegamento con la zona coinvolta da una costruzione che sia idonea ad arrecare pregiudizio ai valori urbanistici di detta zona. Ed invero, la qualifica di proprietario di un bene immobile confinante con quello destinatario della costruzione è, di per sé, idonea a creare la legittimazione e l'interesse al ricorso al fine di salvaguardare i valori tutelati dalla destinazione urbanistica di piano, non occorrendo la verifica della concreta lesione di un altro interesse giuridicamente rilevante (*ex aliis*, di recente Consiglio di Stato, sez. IV, 27/03/2019, n. 2025: “*ai fini della sussistenza della legittimazione ad impugnare il permesso di costruire in capo al proprietario confinante, e a chi si trovi in una posizione analoga, è necessaria l'esistenza di un rapporto di semplice vicinitas, dunque la dimostrazione di un collegamento materiale stabile fra l'immobile del ricorrente e quello interessato dai lavori, senza che risulti necessario dimostrare un pregiudizio specifico e ulteriore*”).

9. È parimenti infondato il motivo (rubricato come primo) con cui gli appellanti hanno in sostanza contestato la pronuncia impugnata nella parte in cui il T.a.r. ha reputato che il locale posto al primo piano del manufatto abbia una destinazione residenziale e non agricola.

Sul punto il Collegio rileva che il predetto locale di circa venti metri quadrati, asseritamente destinato a contenere le cisterne d'acqua, ha palesemente destinazione residenziale e non già agricola, sia per le sue connotazioni strutturali e le sue rifiniture, sia per le connessioni architettoniche con le altre parti residenziali dell'edificio, site al pian terreno (di circa centocinquanta metri quadrati).

In particolare, il predetto locale è munito di una vetrata e ha una apertura di medie dimensioni provvista di serramento che si affaccia su un terrazzo di circa quaranta metri quadrati, recintato con una ringhiera ben rifinita e intermezzata da paletti di cemento.

Inoltre, la valorizzazione svolta dal T.a.r. circa la presenza di un vano scala – che peraltro rappresenta un'osservazione non determinante nell'economia della pronuncia di primo grado – non è certamente illogica, posto che il citato vano potrebbe consentire, attraverso l'abbattimento di un tramezzo, il collegamento diretto tra il piano inferiore e quello superiore e che per il raggiungimento della riserva idrica sarebbe stata sufficiente una scala esterna.

10. In ogni caso, pur volendo considerare il manufatto sito al primo piano di tipo agricolo – il che, come precisato, è recisamente da escludere – l'immobile supera l'altezza massima consentita.

In proposito il T.a.r. ha correttamente precisato che: *«a concedere che tale corpo di fabbrica possa avere una destinazione agricola, l'interpretazione della disposizione sulle altezze offerta dalle resistenti non è affatto convincente».*

Non può essere condivisa, infatti, la tesi prospettata dalle parti appellanti con il motivo di impugnazione rubricato come secondo, per cui il limite di altezza massima di cinque metri e sessanta centimetri, previsto per i fabbricati a vocazione

residenziale edificati in zona agricola dall'articolo 18, punto 1.7, delle note tecniche d'attuazione del piano urbanistico comunale del Comune di Dolianova, non sarebbe applicabile alle parti di fabbricati a vocazione agricola inglobate in immobili residenziali.

Segnatamente il Collegio reputa che una maggiore altezza dei fabbricati agricoli rispetto a quelli residenziali può ammettersi soltanto laddove il manufatto sia interamente agricolo, dalla base alla sommità, e non nel caso in cui un elemento edilizio con destinazione agricola sia parte di una più ampia costruzione residenziale, pena la violazione della *ratio* della disciplina di favore per gli immobili agricoli, che ridonderebbe in una soluzione applicativa illogica e non conforme alle esigenze di un'ordinata pianificazione urbanistica e di tutela del territorio.

11. Per quanto concerne la richiesta subordinata di annullamento della concessione nella sola parte relativa al piano terra, il Collegio osserva che oggetto del presente giudizio è l'abuso relativo al primo piano del fabbricato e non la demolizione del piano terra, su cui spetta all'amministrazione comunale ogni ulteriore valutazione.

12. In conclusione l'appello deve essere respinto, con conseguente conferma della sentenza impugnata.

13. In applicazione del principio della soccombenza, al rigetto dell'appello segue la condanna degli appellanti al pagamento, in favore della parte appellata costituita, signora Maria Assunta Angius, delle spese di lite del presente grado di giudizio, che, tenuto conto dei parametri stabiliti dal D.M. 10 marzo 2014, n. 55 e dall'art. 26, comma 1, c.p.a., si liquidano in euro 2.000 (duemila), oltre accessori di legge (I.V.A., C.P.A. e 15% a titolo di rimborso di spese generali), se dovuti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sezione seconda, definitivamente pronunciando sull'appello n. 4323 del 2009, come in epigrafe proposto, lo respinge e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata; condanna gli appellanti signori

Maria Stefania Frigau e Graziano Melis al pagamento, in favore della signora Maria Assunta Angius, delle spese di lite del presente grado di giudizio, liquidate in euro 2.000 (duemila), oltre accessori di legge (I.V.A., C.P.A. e 15% a titolo di rimborso di spese generali), se dovuti.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 17 settembre 2019, con l'intervento dei magistrati:

Fabio Taormina, Presidente

Italo Volpe, Consigliere

Francesco Frigida, Consigliere, Estensore

Antonella Manzione, Consigliere

Giovanni Orsini, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Francesco Frigida**

**IL PRESIDENTE**  
**Fabio Taormina**

**IL SEGRETARIO**