

N. 00630/2024 REG.PROV.COLL.

N. 00533/2023 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 533 del 2023, proposto da Silvia Rosso, rappresentata e difesa dall'avv. Luigi Cocchi, con domicilio digitale come da p.e.c. dei registri di giustizia e domicilio fisico eletto presso il suo studio in Genova, via Macaggi, 21/8;

contro

Comune di Finale Ligure, in persona del Vice Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Massimiliano Rocca, con domicilio digitale come da p.e.c. dei registri di giustizia;
Regione Liguria, Provincia di Savona, non costituite in giudizio;

nei confronti

Immobiliare Arimondo S.r.l., rappresentata e difesa dagli avv. Mauro Vallerga ed Emiliano Bottazzi, con domicilio digitale come da p.e.c. dei registri di giustizia e domicilio fisico eletto presso il loro studio in Genova, via Martin Piaggio, 17/1;

per l'annullamento

del p.d.c. 26.4.2022 n. 5498 rilasciato dal Comune di Finale Ligure per la costruzione di un nuovo edificio commerciale sull'area sita in via Calice e censita al NCEU F. 36 mapp. 926 e NCT F 36 mapp. 927, nonché di tutti gli atti presupposti, tra i quali gli atti della conferenza di servizi di approvazione del progetto, i provvedimenti regionali sui profili di compatibilità idraulica ed in particolare il D.D. 4.12.2018, il parere della Provincia di Savona 7.8.2023 e la D.G.C. n.127 del 14.7.2021 approvativa della convenzione urbanistica propedeutica al p.d.c. impugnato in principalità.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Finale Ligure e di Immobiliare Arimondo S.r.l.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 luglio 2024 il dott. Richard Goso e uditi i difensori intervenuti per le parti, come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La ricorrente è proprietaria del terreno individuato nel NCT del Comune di Finale Ligure al foglio 36, mappale 256, nel quale viene esercitata dal 2022 l'attività dell'azienda agricola "Tenuta Santo Rosso" di cui è titolare.

Con ricorso notificato il 7 settembre 2023 e depositato il giorno successivo, essa impugna il permesso di costruire convenzionato n. 5498 del 26 aprile 2022 rilasciato alla Immobiliare Arimondo S.r.l. per la realizzazione di un nuovo edificio

commerciale nel limitrofo terreno censito al foglio 36, mappale 927, compreso nello stesso distretto di trasformazione del PUC di Finale Ligure.

Parte ricorrente deduce i seguenti motivi di gravame:

I) “Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 29, 31, 48, 50, l.r. 36/1997 e violazione delle prescrizioni contenute nella scheda del distretto di trasformazione DT2-1 del PUC di Finale Ligure. Eccesso di potere per difetto di presupposto e/o travisamento, difetto di istruttoria e/o di motivazione”.

Sarebbero state violate le norme del PUC che impongono la redazione di un progetto urbanistico operativo (PUO) ovvero, previa acquisizione del consenso degli altri proprietari, di un progetto preliminare unitario riguardante tutte le aree non edificate dello specifico subdistretto.

II) “Violazione e/o falsa applicazione dell’art. 9, d.lgs. 327/2001. Difetto di presupposto”.

L’area di intervento non avrebbe alcuna capacità edificatoria in quanto già gravata da vincolo pre-espropriativo, nelle more decaduto per intervenuta decorrenza del termine quinquennale, finalizzato alla realizzazione di una nuova infrastruttura stradale (c.d. Aurelia *bis*).

III) “Violazione e/o falsa applicazione di legge. Violazione delle previsioni della scheda del distretto DT2-1. Eccesso di potere per falsità dei presupposti e/o travisamento. Difetto di istruttoria e/o di motivazione”.

La previsione di aiuole a verde e di un limitato numero di alberi di basso fusto non costituirebbe effettiva misura di mitigazione ambientale del realizzando parcheggio.

IV) “Violazione e/o falsa applicazione dell’art. 15 delle norme di attuazione del Piano di Bacino. Eccesso di potere per falsità dei presupposti e/o travisamento. Manifesta illogicità. Sviamento di potere”.

Nella valutazione necessariamente complessiva dell'intervento, si sarebbe dovuto considerare che il parcheggio pertinenziale, parte essenziale e inscindibile del nuovo complesso, sarà interamente compreso nella fascia A del piano di bacino ove non sono consentite nuove costruzioni

V) "Violazione e/o falsa applicazione della scheda del DT2-1 in relazione all'art. 6 N.G. di attuazione del PUC. Mancato rispetto delle distanze".

Non sarebbe rispettata la norma del PUC che prevede una distanza minima di 10 metri dalle costruzioni esistenti, nella specie rappresentate da alcune serre di proprietà della ricorrente.

Si costituivano in giudizio il Comune di Finale Ligure e la controinteressata Immobiliare Arimondo S.r.l.

L'Amministrazione resistente eccepisce la tardività dell'impugnazione; le parti resistenti argomentano concordemente per la reiezione del ricorso.

La domanda cautelare incidentalmente proposta dalla ricorrente è stata respinta con l'ordinanza n. 255 del 16 settembre 2023, confermata in appello dall'ordinanza della Quarta Sezione del Consiglio di Stato n. 4346 del 23 ottobre 2023.

Le parti in causa hanno rappresentato compiutamente le rispettive tesi difensive con memorie depositate in prossimità dell'udienza di trattazione. La difesa della Società controinteressata, in particolare, allega elementi volti a dimostrare la tardività del ricorso e, quindi, la sua irricevibilità. In fatto, le parti resistenti riferiscono che, allo stato, l'intervento edificatorio è ultimato.

All'udienza del 10 luglio 2024, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

Va preliminarmente scrutinata l'eccezione di irricevibilità del gravame sollevata dalle parti resistenti.

In particolare, posto che il cartello di cantiere indicava il 19 aprile 2023 come data di inizio dei lavori assentiti con permesso di costruire risalente ormai ad un anno prima, la Società controinteressata rileva la tardività dell'impugnazione proposta con ricorso notificato il 7 settembre 2023.

I termini della questione non mutano per effetto dell'esposizione di un successivo cartello di cantiere che indicava la data del 17 maggio 2023, poiché sarebbero decorsi anche in tal caso più di sessanta giorni (oltre al periodo di sospensione feriale dei termini processuali) tra il giorno previsto per l'avvio dei lavori e quello di notifica del ricorso.

Ciò premesso, si osserva che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, il termine di decadenza per l'impugnazione di un titolo edilizio decorre, laddove si contesti l'*an* dell'edificazione, dall'inizio dei lavori (Cons. Stato, sez. IV, 11 aprile 2023, n. 3654; 22 novembre 2019, n. 7966; 12 luglio 2018, n. 4274; 23 maggio 2018, n. 3075; 23 giugno 2017, n. 3067).

Tale è la situazione verificatasi nel caso di specie, atteso che la ricorrente, deducendo l'impossibilità di edificare lo specifico fondo in assenza di un progetto preliminare che comprendesse anche i suoi terreni ed in ragione del fatto che esso sarebbe divenuto "zona bianca", contesta sostanzialmente l'*an* dell'edificazione.

Il *dies a quo* per la proposizione del ricorso, pertanto, deve essere fissato alla data del 17 maggio 2023 indicata nel cartello di cantiere, anche perché la ricorrente, nonostante l'agevole possibilità di controllo derivante dalla titolarità dell'azienda agricola limitrofa all'area di intervento, non dimostra il ritardato inizio dei lavori. Anzi, con ordinanza del 17 novembre 2023, pronunciandosi sulla denuncia di nuova opera proposta dalla ricorrente (r.g. n. 1749/2023), il Tribunale di Savona ha rilevato quanto segue: "*Con ricorso depositato in data 20.07.2023 la ricorrente Rosso Silvia deduceva*

che il terreno confinante (particella 927), di proprietà della Immobiliare Arimondo S.r.l. fosse interessato da una attività di cantiere iniziata dal 17.05.2023, volta alla costruzione di un fabbricato ...”.

Considerando altresì che le indicazioni contenute nel cartello di cantiere (“costruzione di nuovo edificio commerciale”) consentivano di apprezzare la natura dell’intervento e la destinazione dell’erigendo manufatto, è quindi tardivo il ricorso notificato ben oltre il termine di sessanta giorni dall’avvio dei lavori che, nel caso di specie, vale ad integrare “piena conoscenza” del provvedimento abilitativo edilizio. È vero che la ricorrente deduce anche la violazione della normativa sulle distanze e dei vincoli posti dal piano di bacino, vale a dire vizi che non sarebbero potuti emergere prima della conoscenza degli elaborati progettuali o del raggiungimento di un certo grado di sviluppo dei lavori.

Tuttavia, ferma restando l’impossibilità di postulare una scissione a posteriori del ricorso distinguendo tra motivi “ricevibili” e motivi “irricevibili”, la presenza di censure afferenti anche al *quomodo* dell’intervento edificatorio non vale ad escludere l’inerzia rispetto alla tempestiva impugnazione del titolo edilizio, poiché fondamentali esigenze di certezza delle situazioni giuridiche e di stabilità dei rapporti precludono di differire arbitrariamente l’impugnazione al soggetto che contesti la possibilità stessa dell’edificazione, e non solo le modalità realizzative, onde evitare che il ritardo possa dare luogo, nell’eventualità di accoglimento del ricorso, ad un danno aggiuntivo connesso all’avanzamento dei lavori, fino all’ipotesi estrema in cui la costruzione già realizzata risulti suscettibile di abbattimento.

Tale soluzione, del resto, non pregiudica in alcun modo le prerogative difensive del soggetto interessato ad opporsi all’edificazione al quale, laddove la migliore conoscenza dell’intervento edilizio *medio tempore* acquisita abbia fatto emergere

ulteriori profili di illegittimità, resta sempre salva la possibilità di proporre motivi aggiunti.

Per tali motivi, il ricorso deve essere dichiarato irricevibile.

In ragione della natura meramente in rito della pronuncia, le spese di giudizio possono essere compensate tra le parti in causa.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo dichiara irricevibile.

Spese compensate.

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

Così deciso in Genova nella camera di consiglio del giorno 10 luglio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Luca Morbelli, Presidente

Angelo Vitali, Consigliere

Richard Goso, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Richard Goso

IL PRESIDENTE
Luca Morbelli

IL SEGRETARIO