

TAR Lombardia sez. II – 5 luglio 2006 n. 1715 – Pres. Radesi – Est. Liberati – XXX c. Comune di Longone al Segrino

**Art. 9 comma I legge 122/1989 – realizzazione box interrati – derogabilità strumenti urbanistici – derogabilità regolamenti edilizi – derogabilità distanze dai confini.**

*La possibilità concessa, dalla legge 122/1989, ai proprietari di immobili di realizzare, anche in deroga agli strumenti urbanistici, nel sottosuolo parcheggi da destinare a pertinenze delle unità abitative, deve essere intesa come comprensiva della possibilità di realizzare anche box seminterrati, purché entro l'area di pertinenza dell'immobile stesso.*

*Per questo nella realizzazione dell'opera è possibile, parimenti, derogare alle norme sulle distanza delle costruzioni.*

*Tali norme, in quanto preposte alla disciplina di rapporti privatistici di buon vicinato, devono, infatti, sottostare all'interesse generale posto a base della normativa speciale dettata in materia di parcheggi, la quale ha come interesse ultimo, l'esigenza di contrastare la congestione ambientale creata dai veicoli.*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - 1. Il Comune di Longone al Segrino ha rilasciato al controinteressato, in sanatoria, la concessione edilizia n. 19/96 in data 10 gennaio 1997, in variante alla concessione edilizia (n. 734 in data 30 ottobre 1995) rilasciata per la costruzione di un "box auto interrato". I ricorrenti, proprietari del fondo attiguo, premesso che il box, realizzato a m. 1,50 dal confine, non sarebbe interrato, hanno impugnato la concessione in sanatoria per violazione di legge, del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione del Comune, nonché per eccesso di potere sotto diversi profili (travisamento, difetto di motivazione e contraddizione logica). La concessione sarebbe affetta dai seguenti vizi: - sottovalutazione delle reali dimensioni del manufatto, il quale avrebbe altezza esterna (alla linea di copertura) di m 3,15 (e non 2,95), e altezza interna (all'intradosso) di m 2,36 (e non 2,30); - violazione dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 (disposizioni in materia di parcheggi), in quanto la derogabilità degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi opererebbe soltanto per i box interrati, e tale non potrebbe considerarsi quello in questione, in cui sono fuori terra la muratura prospiciente la proprietà dei ricorrenti e quella a confine della strada privata comune; - violazione dell'art. 24 n.t.a. per inosservanza delle distanze minime del box dalla strada, dal confine e dal fabbricato dei ricorrenti. Si sono costituiti in giudizio il Comune e il controinteressato, prospettando eccezioni preliminari di irricevibilità ed inammissibilità del gravame (che si assume tardivo, notificato a mezzo posta da ufficiale giudiziario privo di competenza territoriale, ecc.)

## 2. Il Collegio osserva quanto segue.

L'eccezione concernente l'invalidità della notificazione del ricorso va disattesa in quanto la violazione delle norme sulla competenza degli ufficiali giudiziari non comporta la nullità della notifica, ma una mera irregolarità, che assume rilievo nei confronti dell'ufficiale giudiziario incompetente, ma è ininfluenza sulla ritualità della notificazione (cfr. Cons. Stato IV 14.12.04 n. 8072 e riferimenti giurisprudenziali). E' fondata invece l'eccezione di tardività. Il ricorso investe esclusivamente la concessione in sanatoria n. 19/96, rilasciata il 10 gennaio 1997 in variante ad una precedente concessione (n. 734 del 30 ottobre 1995), non impugnata, avente ad oggetto la realizzazione del box. La concessione in sanatoria, prodotta in un giudizio civile all'epoca pendente *inter partes* (cfr. verbale d'udienza del 13 gennaio 1997, doc. 1 del controinteressato), era sicuramente nota ai ricorrenti alla data del 15 gennaio 1997, come risulta dalla richiesta di accesso che in quella data essi presentarono al Comune (doc. 7 fasc. Comune).

Ora, poiché, diversamente da quanto avviene per le concessioni ordinarie, per le concessioni in sanatoria - le quali attengono ad opere già esistenti e definite - il termine di impugnazione decorre dal momento in cui si viene a conoscenza del loro rilascio (Cons. Stato V 21.12.04 n. 8147); e poiché ciò che conta, ai fini della decorrenza del termine di impugnazione, è la conoscenza del provvedimento, e non la consapevolezza della sua illegittimità (Cons. giust. amm. 20.4.98 n. 261), si deve concludere che il ricorso, notificato a mezzo posta tra il 19 (spedizione) e il 20-21 marzo (ricezione) 1997, è tardivo rispetto alla conoscenza dell'atto impugnato acquisita dai ricorrenti il 15 gennaio 1997, ancorché la documentazione relativa sia stata rilasciata (come da "ricevuta" in calce all'istanza di accesso) il 28 gennaio 1997.

3. Alla tardività si associa anche, peraltro, una ragione di inammissibilità del ricorso, pure eccepita da entrambe le controparti. Dal verbale del sopralluogo effettuato, a costruzione ultimata, dal tecnico comunale in data 23 luglio 1996 (doc. 3 Comune) risulta che "il manufatto ad uso box è stato realizzato in difformità dalla suddetta concessione edilizia" (c.e. n. 734 del 30.10.1995) e che "tale difformità consiste nella diversa ubicazione del manufatto (come da planimetria allegata), nonché nella "altezza interna del box [che] risulta pari a ml. 2,30 anziché ml. 2,20". Per quanto è dato di evincere dalla "planimetria allegata" e dalle altre tavole prodotte in causa, la difformità rispetto alla previsione progettuale consiste in una modesta traslazione del manufatto, che lascia sostanzialmente immutata la distanza del box dal confine di proprietà dei ricorrenti. Se ciò è vero, la lesione che questi assumono di avere subito per effetto della violazione delle distanze è riconducibile non già alla concessione impugnata (volta a sanare difformità del tutto marginali, a ragione definite dal Comune "non essenziali"), bensì alla c.e. n. 734 del 1995, che non è stata investita da alcuna impugnazione. L'annullamento della concessione in sanatoria "in variante" non recherebbe pertanto alcun vantaggio ai ricorrenti, restando integra la concessione "variata", che ha assentito il box nella posizione ritenuta da loro lesiva.

4. Restano ovviamente salvi, ove una effettiva violazione delle distanze sia configurabile, i mezzi di tutela della proprietà esperibili dinanzi al giudice ordinario. Ritiene tuttavia il Collegio di osservare, in proposito, come la giurisprudenza amministrativa abbia già avuto modo di statuire, in una analoga fattispecie, due principi: il primo, che la dizione usata dal legislatore nell'art 9,

primo comma, della legge 24 marzo 1989 n. 122, il quale consente ai proprietari di immobili di realizzare “nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti”, deve essere interpretata estensivamente, e quindi come comprensiva anche dei box *seminterrati*, purché realizzati, come nel caso in esame, entro l’area di pertinenza dell’immobile; il secondo, che la possibilità di derogare agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti rende derogabili anche le norme sulle distanze delle costruzioni dai confini di proprietà, in quanto, a fronte di una disciplina speciale dettata dalla superiore esigenza di contrastare la congestione ambientale, la disciplina delle distanze, preposta alla salvaguardia di interessi prevalentemente privatistici di buon vicinato e di ordinato esercizio della proprietà, deve necessariamente recedere (cfr. Cons. Stato V, 3.7.1995 n. 1007).

5. Per quanto esposto, prevalendo comunque il rilievo di tardività del gravame su ogni altra considerazione di ammissibilità e di merito, il ricorso va dichiarato irricevibile. Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M. Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia dichiara il ricorso irricevibile.