



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 Puglia

Lecce - Sezione Prima

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Ex art. 60 c.p.a., sul ricorso r.g. n. 1082 del 2022, proposto da:

- Annamaria Martignano ed Elisa Iannella, rappresentate e difese dagli Avv.ti Elvezio Bortesi e Valentina De Nora, con domicilio digitale come da pec di cui ai registri di Giustizia;

contro

- il Comune di Gallipoli, non costituito in giudizio;

nei confronti

- della Aspasya S.r.l., rappresentata e difesa dagli Avv.ti Pier Luigi Portaluri e Giorgio Portaluri, con domicilio digitale come da pec di cui ai registri di Giustizia;

per l'annullamento

- del permesso di costruire n. 41/2021, rilasciato dal Comune di Gallipoli alla Società Aspasya S.r.l. in data 21 dicembre 2021, per un intervento di «*demolizione di un fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo immobile da destinare a uso residenziale con autorimessa al lungomare Galileo Galilei, angolo via Arene*»;

- di ogni altro atto ad esso preordinato, presupposto, consequenziale e/o comunque

connesso, ivi compreso, per quanto occorrer possa, il permesso di costruire n. 99/2017, del quale il succitato permesso di costruire n. 41/2021 costituisce variante (*provvedimento non conosciuto, richiamato nel medesimo permesso di costruire impugnato in via principale*);

e per la condanna del Comune di Gallipoli al risarcimento dei danni subiti e subendi, come in atto.

Visti il ricorso e i relativi allegati.

Visto l'atto di costituzione in giudizio della Aspasya S.r.l.

Visti gli atti della causa.

Relatore alla camera di consiglio del 19 ottobre 2022 il Cons. Ettore Manca, presenti gli Avvocati di cui al relativo verbale.

Sentite le parti ai sensi dell'art. 60 c.p.a.

1.- Premesso che:

- le signore Martignano e Iannella, proprietarie di due appartamenti posti al quarto - *e ultimo* - piano dell'edificio ubicato alla via dei Villini 2 del Comune di Gallipoli, impugnano il permesso di costruire in data 21 dicembre 2021, n. 41, rilasciato dal medesimo Comune alla Aspasya S.r.l. per un intervento di *«demolizione di un fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo immobile da destinare a uso residenziale con autorimessa al lungomare Galileo Galilei, angolo via Arene»*.

- le ricorrenti, nello specifico, ricollegano il proprio interesse al gravame alla circostanza per cui l'intervento in progetto, *«ove ultimato, ... comporterebbe la realizzazione di un edificio di dimensioni e di altezza rilevanti, tale da impedire completamente la vista del mare, della quale attualmente (e da sempre) le ricorrenti godono, e da determinare un inevitabile ombreggiamento della facciata dell'immobile»* (v. pag. 5 del ricorso).

2.- Considerato che la società controinteressata, preliminarmente, eccepisce:

a) la tardività del gravame, posto che:

- il p.d.c. n. 41/2021 veniva pubblicato all'albo pretorio dal 21 dicembre 2021 al 5 gennaio 2022;
- il 17 gennaio 2022 la società esponeva il cartello di cantiere, nel quale erano/sono tra l'altro riportati gli estremi del titolo edilizio, gli interventi assentiti (*«demolizione di un fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo immobile da destinare ad uso residenziale con autorimessa, al lungomare Galileo Galilei angolo via arene, Foglio di mappa n. 15 particella 963. Variante al Permesso di Costruire n. 99/2017 del 07.12.2018, per maggiore volumetria rinveniente da Protocollo Itaca (+ 10%) e D. Lgs 28/2011 (Decreto Romani) (+ 5%)»*) e il render delle opere di progetto, con inserimento grafico delle stesse nel contesto di riferimento;
- il 19 gennaio 2022 iniziavano i lavori;
- il 12 maggio successivo le signore Martignano e Iannella presentavano all'A.c. un'istanza d'accesso rivolta ad acquisire il titolo edilizio rilasciato alla controinteressata e i relativi allegati;
- il ricorso veniva infine notificato solo il 27 settembre 2022, a otto mesi dall'avvio dei lavori e dall'apposizione del descritto, dettagliato cartello di cantiere.

b) l'inammissibilità del gravame, non risultando l'interesse fatto valere effettivamente leso dall'intervento edilizio in oggetto, posto che *«gli appartamenti delle ricorrenti (collocati all'ultimo piano) sono ben più in alto del lastrico solare dell'immobile della controinteressata ... Per questa ragione le ricorrenti continueranno a godere della visuale del mare e non subiranno ombreggiamento dall'edificio della controinteressata: ciò è dimostrato dai render ... Tra l'altro..., l'intero condominio nel quale vi sono gli appartamenti delle ricorrenti è collocato più in alto rispetto all'edificio della controinteressata. Ciò in quanto il terreno sul quale insistono i due immobili (il condominio delle ricorrenti e l'edificio della controinteressata) non è pianeggiante, ma digradante verso il mare: pertanto, l'immobile di Aspasya è posto a una quota ben più bassa rispetto a quello delle ricorrenti ... Da ciò deriva la mancanza di qualsiasi danno per le ricorrenti...»* (cfr. memoria Aspasya del 14 ottobre 2022, pag. 4).

3.- Osservato, in disparte il tema dell'interesse - *sul quale pure l'impugnazione presenta aspetti di incertezza sia in punto di fatto sia di diritto, posto che da un lato le ricorrenti non dimostrano in modo univoco, sul piano documentale, le circostanze dedotte in tema di visuale e ombreggiamento, e dall'altro lato esse attribuiscono valenza di «dirimente importanza ai fini delle contestazioni» mosse col gravame alla demolizione del terrapieno sul quale poggiava l'edificio preesistente e al relativo calcolo di altezze e volumetrie, svolgendo tuttavia considerazioni che non incidono concretamente sul profilo, l'altezza dell'edificio in progetto sul livello del mare, della sua effettiva 'lesività' rispetto alle loro posizioni* - e quanto, invece, alla preliminare eccezione di tardività del ricorso, che:

- la più recente giurisprudenza, pur restando nel solco tracciato da Adunanza Plenaria n. 15 del 2011, ha affrontato la questione del bilanciamento tra l'interesse dei terzi - *alla contestazione dei titoli edilizi che si assumono illegittimi* - e quello del titolare del provvedimento favorevole - *a fare affidamento sulla validità del titolo e sulla giuridica stabilità delle opere eventualmente realizzate*- in una prospettiva di particolare attenzione al dato concreto, ai principi di diligenza e auto-responsabilità delle parti e ai criteri di riparto dell'onere della prova.

- su chi vanta un interesse legittimo alla rimozione del titolo abilitativo, dunque, *«incombono inevitabilmente oneri di diligenza ai fini delle eventuali iniziative giudiziarie che si vogliano intraprendere. Altrimenti, tale interesse si rivelerebbe dotato di una tutela irragionevolmente maggiore rispetto al corrispondente interesse allo sfruttamento del titolo edilizio. Tale onere di diligenza comporta ... che i soggetti che si ritengano lesi dall'avvio di un cantiere in un'area limitrofa alle loro proprietà si debbano attivare con sollecitudine per accertare le proprie ragioni, non potendosi procrastinare sine die l'accesso agli atti (finalizzato ad avere la piena conoscenza della tipologia dell'intervento edilizio) e così produrre un prolungamento del termine d'impugnazione del titolo abilitativo, con una connessa condizione protratta d'incertezza sulla legittimità del provvedimento*

amministrativo (...) il principio di trasparenza, sostanza e rende effettiva la tutela del terzo attraverso il diritto alla piena conoscenza della documentazione amministrativa, ma tale diritto rimane uno strumento che il terzo ha l'onere di attivare non appena abbia contezza od anche il ragionevole sospetto che l'attività materiale pregiudizievole, che si compie sotto i suoi occhi, sia sorretta da un titolo amministrativo abilitante, non conosciuto o non conosciuto sufficientemente' (così, ex multis, Consiglio di Stato, sez. II, n. 2011/2020)» (Consiglio di Stato, sez. IV, 7 settembre 2022, n. 7804).

- nella vicenda in esame, appunto, sussistevano sin dal mese di gennaio 2022 una serie di elementi - *tra cui, in particolare, l'avvio dei lavori con la concomitante presenza di un cartello di cantiere il quale, mediante descrizione dell'intervento e realistico render dello stesso, offriva un'immediata percepibilità del modo in cui l'edificio in progetto avrebbe impattato sul contesto circostante* - in ragione dei quali le signore Martignano e Iannella avrebbero potuto e dovuto attivarsi, secondo diligenza, esercitando sollecitamente l'accesso agli atti o comunque altrimenti documentandosi, al fine di verificare la sussistenza di eventuali vizi del titolo e poter così inibire l'ulteriore attività edilizia (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 7 settembre 2022, n. 7804): e che siffatti elementi avessero quest'efficacia chiarificatrice della portata dell'intervento emerge dal fatto stesso che le ricorrenti in data 12 maggio 2022, quando ancora i lavori non erano completati - *non lo sono neppure ora* -, e quindi in presenza di un 'quadro indiziario' pressoché sovrapponibile a quello del 17/19 gennaio precedenti, presentavano al Comune di Gallipoli l'istanza di accesso agli atti - *peraltro inidonea ex se a differire i termini di proposizione del ricorso: tra le ultime, T.A.R. Sicilia Catania, Sez. II, 13 luglio 2022, n. 1850* -, proprio perché da tale quadro 'insospettite' circa la portata dell'intervento in parola.

3.1 Osservato, pertanto, che - *a meno di voler formalisticamente e aprioristicamente ricollegare il termine per l'impugnazione, venendo in rilievo nel caso de quo un problema di 'altezze', al completamento dei lavori, prospettiva in*

base alla quale le signore Martignano e Iannella avrebbero dunque potuto evitare pure l'accesso agli atti - quel bilanciamento tra gli opposti interessi di cui prima si è scritto dev'essere perseguito ricercando il momento in cui i terzi si trovino nella condizione di poter e dover, secondo un'ordinaria diligenza, percepire la possibile lesività del titolo edilizio in contestazione: momento che in questo caso, per gli specifici contenuti del cartello di cantiere - sul quale l'attenzione doveva appuntarsi per l'inizio dei lavori -, va determinato come già scritto nel 17/19 gennaio 2022.

3.2 Osservato, infine, che neppure diversamente deponiva la circostanza che le ricorrenti non avessero *«l'effettiva residenza nella zona confinante con il lotto su cui risultavano in corso i lavori (nel nostro caso nei due appartamenti in parola, ndr). Le esigenze di certezza dell'azione amministrativa e di tutela di tutti gli interessati impongono, infatti, che l'individuazione del dies a quo del termine di impugnazione del permesso di costruire non possa dipendere dal verificarsi di circostanze di fatto rimesse al mero arbitrio del terzo che si assume lesa dal provvedimento amministrativo. La tempestività dell'impugnazione, pertanto, deve essere valutata esclusivamente alla stregua di elementi obiettivi e documentabili, tra cui rilevano, per le ragioni anzidette, la tempestiva apposizione della cartellonistica di cantiere, in uno alla idoneità della stessa a garantire la corretta conoscibilità dell'intervento edilizio e del relativo titolo»* (TAR Puglia Bari, Sez. III, 27 aprile 2020, n. 563): una diversa lettura, d'altronde, condurrebbe evidentemente a risultati paradossali, a esempio impedendo il decorso del termine rispetto al 'vicino' proprietario che tuttavia, per ragioni personali, non si rechi nel proprio immobile anche per molti anni e non si avveda dunque delle pur prossime iniziative edilizie.

4.- Ritenuto dunque, sulla base di quanto fin qui esposto, che il ricorso dev'essere dichiarato irricevibile e le spese di giudizio eccezionalmente compensate, per la particolarità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sezione Prima di Lecce, definitivamente pronunciando sul ricorso n. 1082 del 2022 indicato in epigrafe, lo dichiara irricevibile.

Spese compensate.

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

Così deciso in Lecce, nella camera di consiglio del 19 ottobre 2022, con l'intervento dei magistrati:

Antonio Pasca, Presidente

Ettore Manca, Consigliere, Estensore

Alessandro Cappadonia, Referendario

L'ESTENSORE

Ettore Manca

IL PRESIDENTE

Antonio Pasca

IL SEGRETARIO