



**REPUBBLICA ITALIANA**

**Sent.N. 562/2008**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Ric. N. 742/2007**

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA

SARDEGNA

SEZIONE SECONDA

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso n. 742/2007, proposto dal Signor Alberto ONALI, rappresentato e difeso dall'Avv. Giovanni Contu, con elezione di domicilio come da procura speciale in atti;

contro

il Comune di Cagliari, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Federico Melis e Genziana Farci dell'Avvocatura Comunale ed elettivamente domiciliato in Cagliari, via S. Lucifero n. 87, presso gli uffici dell'Avvocatura Comunale;

la Regione Autonoma della Sardegna, in persona del legale rappresentante in carica, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Gian Piero Contu, Mattia Pani e Simonetta Boi, dell'Ufficio Legale dell'Ente e dagli Avv.ti Paolo Carrozza e Vincenzo Cerulli Irelli, ed elettivamente domiciliata presso l'Ufficio Legale dell'Ente, in Cagliari, viale Trento n. 69;

l'Azienda U.S.L. n. 8 con sede in Cagliari, in persona del legale rappresentante in carica, non costituita in giudizio;

la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le provincie di Cagliari ed Oristano, in persona del Soprintendente in carica, rappresentata e difesa per legge dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Cagliari, presso i cui uffici è legalmente domiciliata;

e nei confronti

della Progetto Casa Costruzioni s.r.l., con sede in Cagliari, in persona del legale rappresentante in carica, controinteressata e ricorrente incidentale, rappresentata e difeso dagli Avv.ti Massimiliano Marcialis, Carla Valentino e Maria Bernarda Sanna, con elezione di domicilio come da procura speciale in atti;

per l'annullamento

- della concessione edilizia n. 709/2007C, prot. n. 62830/15097 del 4 luglio 2007, rilasciata dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune di Cagliari alla Progetto Casa Costruzioni s.r.l., per la realizzazione, nella via Gallinara, di un fabbricato a destinazione residenziale, previa demolizione del fabbricato esistente, nonché di ogni altro atto presupposto, consequenziale o connesso e, segnatamente:
- della nota della Regione Autonoma della Sardegna prot. n. 7049/D.G. del 9 maggio 2007;
- del parere della commissione edilizia espresso in data primo giugno 2007, non conosciuto, ma menzionato nell'impugnata concessione edilizia;
- del parere della commissione edilizia espresso in data 23 marzo 2007;
- del nullaosta dell'Azienda Usl n. 8 della Sardegna, con sede in Cagliari, prot. n. 6392 dell'11 giugno 2007, non conosciuto, ma menzionato nella concessione edilizia impugnata;

- della nota prot. n. 6684 del 28 giugno 2007 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le provincie di Cagliari ed Oristano, non conosciuta, ma menzionata nel impugnata concessione edilizia;
- del parere favorevole del responsabile del procedimento tecnico, espresso in data 9 luglio 2007, non conosciuto, ma menzionato nel provvedimento impugnato;
- del parere favorevole del responsabile del procedimento amministrativo, espresso in data 3 luglio 2007, non conosciuto, ma menzionato nel provvedimento impugnato.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

VISTO l'atto di costituzione in giudizio delle amministrazioni resistenti e della società controinteressata;

VISTI i motivi aggiunti avanzati dal ricorrente e depositati in giudizio in data 23 novembre 2007;

VISTO il ricorso incidentale avanzato dalla controinteressata, con il quale si chiede l'annullamento, in via incidentale subordinata, delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale della Sardegna, approvato con decreto del presidente della regione Sardegna n. 82 del 7 settembre 2006 e, in particolare, dell'articolo 17, comma 3, lettera g), qualora si ritenesse che tale disposizione sia applicabile all'area ove deve essere realizzato l'edificio oggetto della concessione edilizia n. 709/2007C, precludendone l'intervento; nonché delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale della Sardegna, approvato con decreto del presidente della regione Sardegna n. 82 del 7 settembre 2006 facenti riferimento alla categoria dei "beni identitari" e, in particolare, degli artt. 4,

quinto comma, 48, 1° comma lettera b), 49, terzo e quinto comma, nonché gli artt. 2, lettera e), 6, quinto comma, e 9, qualora si ritenesse che tali disposizioni siano applicabile all'area ove deve essere realizzato l'edificio oggetto della concessione edilizia n. 709/2007C, precludendone l'intervento; e di ogni altro atto presupposto, inerente e connesso;

VISTE le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

VISTI gli atti tutti della causa;

NOMINATO relatore per la pubblica udienza del 6 febbraio 2008 il Consigliere Marco Lensi;

UDITI altresì gli Avvocati delle parti, come da separato verbale;

RITENUTO in fatto e considerato in diritto quanto segue.

#### F A T T O

Col ricorso in esame si chiede l'annullamento degli atti indicati in epigrafe, rappresentando quanto segue.

Il ricorrente è proprietario di uno stabile con destinazione residenziale, posto all'interno del piano di lottizzazione convenzionato in data 3 marzo 1965, rep. n. 55568, che prevedeva la realizzazione, nei singoli lotti, di residenze unifamiliari con un piano fuori terra e uno rialzato, così come consentito dall'indice di fabbricabilità imposto da quello strumento esecutivo.

Afferma il ricorrente che, in altro confinante lotto della medesima lottizzazione, con capacità volumetrica identica a quello del ricorrente, la società controinteressata si appresta a realizzare, in forza dell'impugnata concessione edilizia del 4 luglio 2007, un edificio di sette piani, della cubatura di 3915 mc..

Con l'atto introduttivo del gravame il ricorrente avanza i seguenti motivi di

diritto.

1) Violazione dell'articolo 146, 9° comma, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, nonché dell'articolo 17, comma terzo, lettera g) delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, nonché eccesso di potere per difetto di istruttoria, di motivazione, illogicità, irragionevolezza e sviamento.

Il ricorrente sostiene altresì l'erroneità dell'interpretazione dell'articolo 17, comma terzo, lettera g) delle N.T.A., fornita dalla Regione Sardegna nella nota del 9 maggio 2007, anch'essa impugnata dal ricorrente.

Sostiene il ricorrente che, ai sensi delle norme citate, deve ritenersi che rientrino nell'assetto territoriale ambientale i territori contermini, sia alle zone umide, sia agli invasi artificiali, compresi, in entrambi i casi, entro la fascia della profondità di 300 metri dalle zone umide o dagli invasi stessi.

Sostiene il ricorrente che il lotto su cui dovrà essere realizzato l'edificio assentito con la concessione edilizia impugnata rientra nell'assetto ambientale, perché compreso nella fascia della profondità di 300 metri da una zona umida e perché compreso nella fascia della profondità di 300 metri da un invaso artificiale di competenza delle saline.

2) Violazione dell'articolo 146, nono comma, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, nonché degli artt. 4, comma V, 48, comma 1°, lett. b), 49, comma terzo e quinto, delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale, nonché eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione e sviamento.

Sostiene il ricorrente che le saline, quale "bene identitario", rientrerebbe nella categoria dei beni identitari di cui all'articolo 48, comma 1°, lettera b) delle N.T.A. del P.P.R., con la conseguenza che le saline sarebbero sottoposte alla disciplina di cui all'articolo 49 delle N.T.A. del P.P.R..

3) Violazione dell'articolo 146, comma 9, e dell'articolo 157, comma 1°, del D.Lgs. n. 42/2004, violazione del decreto del 24 marzo 1977 emanato dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, di concerto con il Ministro della Marina Mercantile e col Ministro delle Finanze, nonché eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione e sviamento.

4) Violazione del decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della Regione Sardegna del 12 gennaio 1979 che ha approvato il Piano Territoriale Paesistico del Molentargius e Monte Urpinu, dell'articolo 8, comma terzo, lettera b) e c) delle N.T.A. del P.P.R., nonché eccesso di potere per difetto di istruttoria, di motivazione e sviamento.

Evidenzia il ricorrente che con decreto del 24 marzo 1977, il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, di concerto con il Ministro della Marina Mercantile e col Ministro delle Finanze, ai sensi della legge n. 1497/1939, ha dichiarato di notevole interesse pubblico la zona degli "Stagni di Molentargius", per cui, essendo inibita la modifica del territorio in assenza del nulla osta paesaggistico rilasciato dall'Autorità competente, sarebbe conseguentemente illegittima la concessione edilizia impugnata.

Evidenzia altresì il ricorrente che in forza del citato decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della Regione Sardegna del 12 gennaio 1979 che ha approvato il Piano Territoriale Paesistico del Molentargius e Monte Urpinu, nonché in forza dell'articolo 8, comma terzo, lettera b) e c) delle N.T.A. del P.P.R., la concessione edilizia impugnata non poteva essere rilasciata senza preventivo nulla osta paesaggistico.

5) Violazione dell'articolo 17, punti 5 e 10, delle norme di attuazione del

vigente P.U.C. del comune di Cagliari e eccesso di potere per difetto di istruttoria, illogicità, irragionevolezza e sviamento.

6) Violazione della disciplina esecutiva dettata dal piano di lottizzazione convenzionato in data 3 marzo 1965, rep. n. 55568, e violazione del decreto dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica n. 182/U del 4 febbraio 1983 di approvazione della prima variante generale al Piano Regolatore Generale.

Sostiene il ricorrente che la concessione edilizia impugnata, per la tipologia e la volumetria assentite, viola la disciplina esecutiva dettata dal piano di lottizzazione convenzionato in data 3 marzo 1965, rep. n. 55568, disciplina che sarebbe stata fatta salva dal decreto dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica n. 182/U del 4 febbraio 1983 di approvazione della prima variante generale al Piano Regolatore Generale (c.d. Piano dei servizi di cui alla deliberazione del consiglio comunale del 21 aprile 1980), il cui punto n. 19, ha stabilito espressamente che "rimangono fermi i vincoli derivanti dai piani attuativi approvato in conformità alle vigenti disposizioni di legge".

Sostiene altresì il ricorrente che, in ogni caso, sarebbe comunque necessaria una nuova disciplina esecutiva derogatoria della precedente, anche in presenza di una diversa zonizzazione disposta a livello di strumento generale.

Conclude per l'accoglimento del ricorso.

Si sono costituite in giudizio le Amministrazioni intimata, e la società controinteressata, sostenendo l'inammissibilità e l'infondatezza nel merito del ricorso, di cui si chiede il rigetto.

La società controinteressata ha proposto ricorso incidentale, con il quale si chiede l'annullamento, in via incidentale subordinata, delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale della Sardegna, approvato

con decreto del presidente della regione Sardegna n. 82 del 7 settembre 2006 e, in particolare, dell'articolo 17, comma 3, lettera g), qualora si ritenesse che tale disposizione sia applicabile all'area ove deve essere realizzato l'edificio oggetto della concessione edilizia n. 709/2007C, precludendone l'intervento; nonché delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale della Sardegna, approvato con decreto del presidente della regione Sardegna n. 82 del 7 settembre 2006 facenti riferimento alla categoria dei "beni identitari" e, in particolare, degli artt. 4, quinto comma, 48, 1° comma lettera b), 49, terzo e quinto comma, nonché gli artt. 2, lettera e), 6, quinto comma, e 9, qualora si ritenesse che tali disposizioni siano applicabile all'area ove deve essere realizzato l'edificio oggetto della concessione edilizia n. 709/2007C, precludendone l'intervento; e di ogni altro atto presupposto, inerente e connesso.

Con atto depositato in giudizio in data 23 novembre 2007, il ricorrente ha avanzato ulteriori motivi di gravame avverso i medesimi atti impugnati con l'atto introduttivo del ricorso.

Con successive memorie le parti hanno approfondito le proprie argomentazioni, insistendo per le contrapposte conclusioni.

Alla pubblica udienza del 6 febbraio 2008, dopo ampia discussione, su richiesta delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione.

#### DIRITTO

Col ricorso in esame si chiede l'annullamento della concessione edilizia n. 709/2007C, prot. n. 62830/15097 del 4 luglio 2007, rilasciata dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune di Cagliari alla Progetto Casa Costruzioni s.r.l., per la realizzazione, nella via Gallinara, di un fabbricato a destinazione residenziale, previa demolizione del fabbricato esistente,

nonché di ogni altro atto presupposto, consequenziale o connesso e, segnatamente: della nota della Regione Autonoma della Sardegna prot. n. 7049/D.G. del 9 maggio 2007; del parere della commissione edilizia espresso in data primo giugno 2007; del parere della commissione edilizia espresso in data 23 marzo 2007; del nullaosta dell'Azienda Usl n. 8 della Sardegna, con sede in Cagliari, prot. n. 6392 dell'11 giugno 2007; della nota prot. n. 6684 del 28 giugno 2007 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le provincie di Cagliari ed Oristano; del parere favorevole del responsabile del procedimento tecnico, espresso in data 9 luglio 2007; del parere favorevole del responsabile del procedimento amministrativo, espresso in data 3 luglio 2007.

Deve essere preliminarmente disattesa l'eccezione di difetto di legittimazione attiva e carenza d'interesse al ricorso del ricorrente, sollevata dall'Amministrazione comunale e dalla controinteressata, dovendosi ritenere che la sola circostanza che il ricorrente sia proprietario del fabbricato adiacente all'area interessata dalla concessione edilizia impugnata, sia sufficiente - per giurisprudenza pacifica - a radicare la legittimazione e l'interesse del medesimo alla proposizione del ricorso in esame.

Il ricorso in esame, nella parte in cui si chiede l'annullamento della nota prot. n. 6684 del 28 giugno 2007 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le provincie di Cagliari ed Oristano, è inammissibile, non avendo la nota stessa contenuto provvedimentale, come esattamente eccepito dalla Difesa Erariale nel proprio atto di costituzione del 2 ottobre

2007.

Passando al merito del gravame, con il primo motivo del ricorso introduttivo si deduce la violazione dell'articolo 146, 9° comma, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, nonché dell'articolo 17, comma terzo, lettera g) delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, nonché l'eccesso di potere per difetto di istruttoria, di motivazione, illogicità, irragionevolezza e sviamento.

Si sostiene altresì l'erroneità dell'interpretazione dell'articolo 17, comma terzo, lettera g) delle N.T.A., fornita dalla Regione Sardegna nella nota del 9 maggio 2007, anch'essa impugnata dal ricorrente.

Sostiene il ricorrente che, ai sensi delle norme citate, deve ritenersi che rientrino nell'assetto territoriale ambientale i territori contermini, sia alle zone umide, sia agli invasi artificiali, compresi, in entrambi i casi, entro la fascia della profondità di 300 metri dalle zone umide o dagli invasi stessi.

Sostiene il ricorrente che il lotto su cui dovrà essere realizzato l'edificio assentito con la concessione edilizia impugnata rientra nell'assetto ambientale, perché compreso nella fascia della profondità di 300 metri da una zona umida e perché compreso nella fascia della profondità di 300 metri da un invaso artificiale di competenza delle saline.

Le censure sono infondate.

Premesso che, nel caso di specie, deve trovare applicazione all'articolo 17, comma terzo, delle N.T.A. del P.P.R., si osserva che, per espressa disposizione della norma medesima, rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le categorie di beni paesaggistici, "tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R....", di seguito individuati dalla norma medesima, tra cui, in particolare, quelli di cui alla lettera g).

Ciò stante, in considerazione dell'espresso riferimento contenuto nella

norma in esame alle categorie di beni paesaggistici così come "tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R...", deve ritenersi corretta l'interpretazione della norma medesima così come offerta dall'amministrazione regionale nota del 9 maggio 2007, impugnata dal ricorrente, nonché dalle controparti nel presente giudizio, secondo cui, in forza della norma in esame, devono ritenersi sottoposti all'autorizzazione paesaggistica le zone umide, i laghi naturali e gli invasi artificiali così come individuati e risultanti dalla perimetrazione dei medesimi effettuata dalla Regione nella cartografia allegata al P.P.R. - espressamente richiamata dalla norma in esame - , nonché i territori contermini alle zone non perimetrato compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.

In sostanza, ritiene il collegio che, in presenza di una perimetrazione dell'area protetta, operata dalla Regione nella cartografia allegata al P.P.R., sussista l'individuazione del bene da tutelare operata direttamente dal piano paesaggistico medesimo, per cui risulta in tal modo individuata con certezza l'area sottoposta al vincolo per la quale è necessaria l'autorizzazione paesaggistica.

Ugualmente infondate risultano le censure di cui al punto secondo dei motivi di gravame, di violazione dell'articolo 146, nono comma, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, nonché degli artt. 4, comma V, 48, comma 1°, lett. b), 49, comma terzo e quinto, delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale, nonché di eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione e sviamento.

Non può essere, infatti, condiviso l'assunto del ricorrente secondo cui le saline, quale "bene identitario", rientrerebbe nella categoria dei beni identitari di cui all'articolo 48, comma 1°, lettera b) delle N.T.A. del P.P.R.,

quali "aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale", con la conseguenza che le saline sarebbero sottoposte alla disciplina di cui all'articolo 49 delle N.T.A. del P.P.R., dovendosi invece ritenere che le saline costituiscano "bene identitario" quali "aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale", ai sensi dell'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.R., in quanto "luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica", con la conseguenza che le stesse sono sottoposte alla disciplina di cui all'articolo 58 delle N.T.A. del P.P.R., la quale non prevede il vincolo di inedificabilità dei 100 metri, né la necessità dell'autorizzazione paesaggistica.

Premesso che l'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.R. definisce quali aree di insediamento produttivo d'interesse storico culturale "i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica", si rileva altresì che il secondo comma della norma medesima individua espressamente le "aree delle saline" tra i beni in questione disciplinati dall'articolo medesimo.

Tale espressa individuazione delle "aree delle saline" all'interno dei beni identitari costituiti dalle "aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale" di cui all'articolo 57 delle NTA, risulta altresì ribadita sia nella Sezione Seconda delle Norme Tecniche di Attuazione "Indice per beni e componenti", sia nell'allegato 3 delle Norme Tecniche di Attuazione, beni identitari espressamente differenziati dagli ulteriori beni identitari costituiti dalle "aree caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di valenza storico culturale" di cui all'articolo 48, comma 1°, lett. b), delle NTA..

Al terzo punto dei motivi di ricorso, il ricorrente deduce la violazione dell'articolo 146, comma 9, e dell'articolo 157, comma 1°, del D.Lgs. n.

42/2004, la violazione del decreto del 24 marzo 1977 emanato dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, di concerto con il Ministro della Marina Mercantile e col Ministro delle Finanze, nonché l'eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione e sviamento.

Al quarto punto dei motivi di ricorso, il ricorrente deduce la violazione del decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della Regione Sardegna del 12 gennaio 1979 che ha approvato il Piano Territoriale Paesistico del Molentargius e Monte Urpinu, dell'articolo 8, comma terzo, lettera b) e c) delle N.T.A. del P.P.R., nonché l'eccesso di potere per difetto di istruttoria, di motivazione e sviamento.

Evidenzia il ricorrente che con decreto del 24 marzo 1977, il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, di concerto con il Ministro della Marina Mercantile e col Ministro delle Finanze, ai sensi della legge n. 1497/1939, ha dichiarato di notevole interesse pubblico la zona degli "Stagni di Molentargius", per cui, essendo inibita la modifica del territorio in assenza del nulla osta paesaggistico rilasciato dall'Autorità competente, sarebbe conseguentemente illegittima la concessione edilizia impugnata.

Evidenzia altresì il ricorrente che in forza del citato decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della Regione Sardegna del 12 gennaio 1979 che ha approvato il Piano Territoriale Paesistico del Molentargius e Monte Urpinu, nonché in forza dell'articolo 8, comma terzo, lettera b) e c) delle N.T.A. del P.P.R., la concessione edilizia impugnata non poteva essere rilasciata senza preventivo nulla osta paesaggistico.

Il ricorrente deduce entrambe le censure in questione senza tuttavia fornire

la prova che l'area oggetto della concessione edilizia impugnata ricada effettivamente all'interno della zone vincolate in questione.

In particolare, si osserva che, a fronte dell'espressa contestazione da parte della società controinteressata che l'area oggetto dell'intervento ricada nell'ambito delle zone tutelate sopra richiamate (contestazione supportata altresì da elementi documentali e cartografici), sarebbe stato onere del ricorrente di fornire la prova dell'elemento di fatto presupposto alle censure in esame, adempimento che non risulta invece essere stato soddisfatto, per cui le censure in esame devono essere disattese.

Per quanto concerne le censure di violazione della normativa urbanistica, infondate risultano le censure di cui al punto quinto del ricorso di violazione dell'articolo 17, punti 5 e 10, delle norme di attuazione del vigente P.U.C. del comune di Cagliari e di eccesso di potere per difetto di istruttoria, illogicità, irragionevolezza e sviamento.

A seguito della modifica progettuale presentata in data 31 maggio 2007 dalla società controinteressata, il fabbricato in questione risulta assentito con la concessione edilizia impugnata per un numero di "piani pari a 5 + 1 parzialmente in ritiro", nel rispetto del citato articolo 17 delle norme di attuazione del P.U.C..

Per quanto concerne l'esubero dell'altezza di soli 60 centimetri rispetto al limite massimo di 17 metri, stabilito in via normale dalla norma citata, si rileva che tale deroga al limite di altezza è consentita dalla norma medesima per l'ipotesi in cui non sia possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri stabiliti dalla norma medesima.

Il ricorrente sostiene invece che sarebbe stato possibile sfruttare

integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri stabiliti dalla norma, senza la necessità della deroga dell'altezza, senza tuttavia fornire alcuna prova di tale assunto.

Considerato che nel parere della Commissione Edilizia del primo giugno 2007 si "esprime parere favorevole alla soluzione progettuale presentata in quanto l'altezza del fabbricato pari a 17,60 mt risulta quella minima possibile per lo sfruttamento della volumetria di progetto", sarebbe stato onere del ricorrente di fornire la prova dell'erroneità di quanto ritenuto e sostenuto dall'Amministrazione nel citato parere e, conseguentemente, nella concessione edilizia impugnata.

Infondate risultano infine le censure avanzate al punto sesto dei motivi di ricorso di violazione della disciplina esecutiva dettata dal piano di lottizzazione convenzionato in data 3 marzo 1965, rep. n. 55568, e di violazione del decreto dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica n. 182/U del 4 febbraio 1983 di approvazione della prima variante generale al Piano Regolatore Generale.

Sostiene il ricorrente che la concessione edilizia impugnata, per la tipologia e la volumetria assentite, viola la disciplina esecutiva dettata dal piano di lottizzazione convenzionato in data 3 marzo 1965, rep. n. 55568, disciplina che sarebbe stata fatta salva dal decreto dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica n. 182/U del 4 febbraio 1983 di approvazione della prima variante generale al Piano Regolatore Generale (c.d. Piano dei servizi di cui alla deliberazione del consiglio comunale del 21 aprile 1980), il cui punto n. 19, a stabilito espressamente che "rimangono fermi i vincoli derivanti dai piani attuativi approvato in conformità alle vigenti disposizioni di legge".

Sostiene altresì il ricorrente che, in ogni caso, sarebbe comunque necessaria

una nuova disciplina esecutiva derogatoria della precedente, anche in presenza di una diversa zonizzazione disposta a livello di strumento generale.

Le censure in esame sono state ulteriormente sviluppate dal ricorrente nella propria memoria depositata in data 26 gennaio 2008, evidenziandosi che l'area in cui cade l'intervento è classificata, nel vigente strumento urbanistico generale, quale zona "B5" e che il medesimo PUC di Cagliari, all'articolo 14 delle norme tecniche di attuazione, distingue tra zone "confermate" e zone "ridefinite" e all'articolo 17 delle norme medesime espressamente indica la sottozona B5 all'interno delle zone B "confermate" e cioè tra quelle per le quali sarebbero fatte salve le prescrizioni dei precedenti strumenti attuativi.

L'assunto non può essere condiviso.

Premesso che risulta pacifico che l'area oggetto dell'intervento ricade in zona B5, non può essere condiviso l'assunto del ricorrente secondo cui il concetto di "zona B confermata", ai sensi delle norme tecniche di attuazione del PUC di Cagliari, dovrebbe essere inteso nel senso che sarebbero confermate per tali zone le pregresse norme attuative tra le quali, in particolare, la disciplina esecutiva dettata dal piano di lottizzazione convenzionato in data 3 marzo 1965, rep. n. 55568.

L'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione del PUC di Cagliari (prodotto in giudizio dal ricorrente), ultimo comma, espressamente prevede che "Le zone B sono così articolate:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- zone B ridefinite... omissis...".

Risulta pertanto evidente che nelle "zone B confermate" non vengono

mantenute le pregresse norme attuative di cui alla disciplina esecutiva dettata dal piano di lottizzazione convenzionato in data 3 marzo 1965, rep. n. 55568 - come sostenuto dal ricorrente - , bensì esclusivamente le norme del previgente Piano dei Servizi, "come sotto riportate".

Tali norme "come sotto riportate" non possono essere ovviamente che quelle riportate nel successivo articolo 17 concernente la disciplina delle "zone B confermate", all'interno del quale è espressamente e puntualmente indicata - tra l'altro - la disciplina urbanistico-edilizia della zona (sottozona) B5, che risulta essere la disciplina applicata nel caso di specie dal Comune di Cagliari relativamente all'intervento edilizio in questione.

Deve ritenersi altresì che tale disciplina, per il grado di dettaglio raggiunto, non necessiti di ulteriori disposizioni applicative, per cui deve essere disatteso l'assunto del ricorrente, secondo cui sarebbe comunque necessaria una nuova disciplina esecutiva derogatoria della precedente, anche in presenza di una diversa zonizzazione disposta a livello di strumento generale.

Per le suesposte considerazioni, stante l'infondatezza delle censure appena esaminate, ritiene pertanto il collegio che non sia necessario procedere all'acquisizione agli atti del giudizio del documento prodotto dalla controinteressata alla pubblica udienza del 6 febbraio 2008 e conservato in plico chiuso, per cui non si proceda all'apertura della busta medesima.

Inammissibili risultano i motivi aggiunti avanzati dal ricorrente.

Si osserva, in primo luogo, che, stante il contenuto delle censure avanzate dal ricorrente con i motivi aggiunti in esame, i medesimi non possono essere correttamente qualificati quali motivi aggiunti in senso proprio e tecnico, non risultando correlati e giustificati da atti e documenti prodotti in giudizio

dalle controparti e non conosciuti dal ricorrente, risultando essere invece palesemente censure che avrebbero potuto esser avanzate con l'atto introduttivo del gravame e pertanto debbono essere qualificati quali motivi nuovi.

Nella memoria depositata in data 26 gennaio 2008 il ricorrente sostiene, a tale riguardo, che "i motivi aggiunti sono stati notificati entro il termine di 60 giorni dalla data in cui il signor Onali ha avuto conoscenza dell'impugnata concessione edilizia. Conoscenza, questa, avvenuta il 21 settembre 2007 (data in cui il ricorso introduttivo è stato consegnato all'Ufficiale giudiziario per le relative notifiche), di guisa che il termine di 60 giorni andava scadere il 20 novembre 2007, data, appunto, in cui motivi aggiunti sono state consegnati all'ufficio postale".

Ritiene il collegio che debba ritenersi la "ragionevole evidenza" che la conoscenza da parte del ricorrente dell'impugnata concessione edilizia sia intervenuta in data anteriore a quella in cui il ricorso non solo è stato redatto ma altresì consegnato all'Ufficiale giudiziario per le notifiche, non essendo ragionevolmente ipotizzabile che nella medesima giornata il ricorrente abbia avuto conoscenza della concessione edilizia, sia stato redatto il ricorso e consegnato all'Ufficiale giudiziario per le notifiche.

Tale convincimento del collegio risulta altresì avvalorato dal rilievo mosso dalle controparti in sede di discussione alla pubblica udienza del 6 febbraio 2008, secondo cui nella stessa "perizia giurata", prodotta in giudizio dal ricorrente, redatta in data 28 agosto 2007 e asseverata con giuramento dinanzi al Funzionario di Cancelleria del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 29 agosto 2007, il perito afferma di aver "avuto incarico dal dott. Alberto Onali... omissis... di effettuare le misurazioni di cui al titolo, anche

alla luce della perizia giurata... omissis... citata al punto 5 della Conc. Edilizia n. 709/2007C rilasciata dal Comune di Cagliari in data 04.07.2007 alla Progetto Casa Costruzioni S.r.l."

Ciò stante, deve ritenersi l'inammissibilità per tardività dei motivi nuovi in questione.

Per le esposte considerazioni, il ricorso in esame in parte deve essere dichiarato inammissibile e, nella restante parte, deve essere respinto perché infondato e devono essere dichiarati inammissibili i motivi aggiunti.

Da ciò consegue l'improcedibilità del ricorso incidentale avanzato dalla società controinteressata.

Sussistono giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese del giudizio.

**P.Q.M.**

**IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA**

**SARDEGNA**

**SEZIONE SECONDA**

in parte dichiara inammissibile e, nella restante parte, respinge il ricorso in epigrafe; dichiara inammissibili i motivi aggiunti e dichiara improcedibile il ricorso incidentale.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Cagliari, nelle camere di consiglio del 6 e 20 febbraio 2008 dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna con l'intervento dei Signori:

Francesco Scano,

Presidente f.f.;

Marco Lensi,

Consigliere, estensore;

Antonio Plaisant,

Primo Referendario.

DEPOSITATA IN SEGRETERIA OGGI 01/04/2008

Il Segretario Generale