

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Quinta Sezione ha pronunciato la ha ha seguentedecisionesul ricorso in appello n.9156/1995, proposto dalla Immobiliare Costruzioni 2 FP s.a.s. di Frigola Luciano & c, in persona del gelale rappr. p.t., rappresentata e difesa dall'avv.to M. Lupi, elettivamente domiciliata presso di lui in Roma, via di Monserrato, n.25;CONTROComune di Fabriano, in persona del Sindaco p.t., rappr. e dif. dall'avv.to M. Benvenuto, elettivamente domiciliato in Roma, via del Viminale n.43, presso avv. Lorenzoni;per la riformadella sentenza TAR Marche , sez. 2°, n.392 del 28.7.1995, con la quale è stato respinto il ricorso proposto dalla società Immobiliare; Visto l'atto di appello con i relativi allegati;Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune;Viste le memorie difensive prodotte dalle parti; Visti gli atti tutti della causa;Alla pubblica udienza del 29.1.2002, relatore il consigliere Aniello Cerreto ed uditi altresì l'avv.....;Ritenuto e considerato in fatto e in diritto:FATTO La società Immobiliare, con l'appello in epigrafe, ha fatto presente che era proprietaria nel comune di Fabriano, località S. Maria, di un porzione immobiliare destinata dal P.R.G. a zona residenziale semiestensiva, edificabile secondo l'indice di 0,45 mq/mq; che in data 30.5.1991 la dante causa della Società aveva ottenuto la concessione edilizia n.3070 per la realizzazione di un fabbricato ad uso di civile abitazione, al cui piano seminterrato erano stati previsti dei locali garages; che la normativa di cui all'art. 3 delle norme di attuazione del P.R.G., di difficile lettura, era stata sempre interpretata estensivamente dal Comune, nel senso che i garages ancorchè non totalmente interrati non producevano volumetria; che durante i lavori, non potendo rispettare la quota imposta al fabbricato (-2,40 m.) nella parte in cui si presentava interrato, era stato presentato un progetto di variante-sanatoria con il quale, mediante il reinterro della porzione prevista interrata nell'originario progetto, l'edificio si presentava in tutto e per tutto identico a quello assentito; che il Sindaco prima aveva sospeso i lavori e poi aveva iniziato il procedimento repressivo; che entrambi i provvedimenti erano stati impugnati davanti al TAR Marche; che nel frattempo la Società aveva sanato la situazione acquistando un terreno limitrofo per compensare la maggiore cubatura prodotta dal garage fuori terra,, ma persisteva l'interesse alla decisione al fine di eliminare l'asservimento della nuova area; che con la sentenza appellata il TAR aveva respinto il ricorso; che detta sentenza era erronea ed ingiusta in quanto il principio generale in base al quale, in mancanza di una norma di piano regolatore, i reinterri artificiali non possono essere effettuati con la conseguenza che quanto si presenta ad una quota superiore rispetto all'originario piano di campagna diviene fuori terra e perciò computabile sia ai fini volumetrici che di superficie, nel caso in esame non poteva applicarsi atteso che in base agli artt. 3 e 7, comma 3, delle norme di attuazione era previsto che l'altezza dell'edificio andava misurata dalla linea di terra a sistemazione avvenuta, per cui anche la volumetria doveva calcolarsi allo stesso modo una volta avvenuto il reinterro.Costitutosi in giudizio, il Comune ha chiesto il rigetto dell'appello, rilevando che nella specie il fabbricato era stato costruito non a quota -2,40 m. ma a quota zero, per cui il fabbricato presentava tre piani fuori terra, anziché due ed uno seminterrato; che perciò era stata realizzata una superficie di piano superiore a quella ammissibile, in quanto i garages, non essendo interrati dovevano essere computati .Con memoria conclusiva ciascuna parte ha insistito sulla propria posizione.Alla pubblica udienza del 29.1.2002, il ricorso è passato in decisione.DIRITTO1.Il TAR Marche, con la sentenza n.392/95, ha respinto il ricorso proposto dalla società Immobiliare Costruzioni avverso due provvedimenti del 1992 del Comune di Fabriano, con i quali prima è stata negata la variante richiesta e poi è stata ordinata la demolizione della volumetria eccedente quella ammissibile.Avverso della sentenza ha proposto appello la Società.2. Nelle more del giudizio di 1° grado la Società ha

sanato la situazione acquistando un terreno limitrofo per compensare la maggiore cubatura prodotta dal piano adibito a garages, ma persiste l'interesse alla decisione al fine di eliminare l'asservimento della nuova area e conseguire la restituzione dell'oblazione versata, come del resto evidenziato nella sentenza appellata.3.L'appello è infondato.E' pacifico che il fabbricato è stato costruito non a quota -2,40 m. ma a quota zero, per cui esso presenta tre piani fuori terra, anziché due ed uno seminterrato, come previsto nel progetto originario.Di conseguenza, correttamente il Comune ha ritenuto di computare nella volumetria ammissibile il piano terra, anche se adibito a garages.Invero, secondo l'art. 7 , comma 3, delle norme tecniche di attuazione del P.R. G. del Comune, in tanto i garages non sono computabili nella superficie di piano in quanto abbiano un'altezza netta non superiore a m.2,40 e siano completamente interrati.Interramento che deve intendersi riferito all'originario piano di campagna e non certamente, come prospettato dall'appellante a quello artificiale conseguente a consistenti reinterri.Ciò corrisponde a un principio generale vigente in materia in base al quale, salvo che non vi siano esplicite disposizioni in contrario, in tanto i volumi costruiti al di sotto dell'originario piano di campagna non incidono sulla volumetria consentita in quanto il piano di campagna non venga definitivamente alterato dalla costruzione (V. le decisioni di questa Sezione n. 390 del 4.8.1986 e n. 481 del 1° .10.1986).Esplicite disposizioni contrarie nella specie non sussistevano, come correttamente evidenziato dal TAR.Invero, la prevista misurazione nelle norme di attuazione dell'altezza del fabbricato con riferimento alla sistemazione esterna del fabbricato intende evidentemente autorizzare un modesto livellamento del terreno circostante, ma non certamente consentire un reinterro di una certa consistenza (oltre due metri), tanto da necessitare di un muro di sostegno, come è rilevato nelle premesse del provvedimento di parziale demolizione del 17.8.1992.4.Per quanto considerato, l'appello deve essere respinto.Sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese del presente grado di giudizio.P.Q.M.Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sez. V) Respinge l'appello indicato in epigrafe.Spese compensate.Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'Autorità amministrativa.Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 29.1.2002 con l'intervento dei Signori:Agostino Elefante-Pres.Goffredo Zaccardi.....-Cons.Corrado Allegretta.....-Cons.Francesco D'Ottavi.....-Cons.Aniello Cerreto.....-Cons. rel. est