

Not. 23/11/2023 prot. 57359

ADVANT Nctm

Nctm Studio Legale
Via Agnello 12 20121 Milano
tel. 02725511 - fax 0275551505

ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA PUGLIA - BARI

RICORSO

per la società **CO.E.MO. - COSTRUZIONI EDILI MODUGNESI s.r.l.** (C.F. e P.IVA 00893080721), in persona del legale rappresentante *pro tempore* Cav. Nicola di Lillo, con sede legale in Modugno (BA), S.P. 231, km 0,200, CAP 70026, rappresentata e difesa, per mandato in calce al presente atto, dal Prof. Avv. Francesco Follieri (C.F. FLLFNC86P09D643D; pec: avv.francescofollieri@pec.it; fax: 08 81520980) e dall'Avv. Rosemarie Serrato (C.F. SRRMR71E53Z112D; pec: rosemarie.serrato@ordineavvgenova.it; fax: 02 72551-501); con domicilio digitale eletto al seguente indirizzo pec: avv.francescofollieri@pec.it;

RICORRENTE

CONTRO

il **Comune di Modugno** (C.F. 80017070725), in persona del Sindaco *pro tempore*, con sede in Modugno, Piazza del Popolo n. 16, CAP 70026, pec: comunemodugno@pec.rupar.puglia.it;

RESISTENTE

nonché, per quanto possa occorrere, contro

la **Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari** (C.F. 80000350720 e P. IVA 02517930729) quale delegato allo svolgimento delle funzioni di Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Modugno, in persona del Presidente *pro tempore*, con sede in Bari, Corso Cavour n. 2, CAP 70121, pec: cciaa@ba.legalmail.camcom.it;

PURE RESISTENTE

PER LA DICHIARAZIONE, PREVIA IDONEA MISURA CAUTELARE,

- del rilascio del permesso di costruire richiesto con istanza del 9 dicembre 2020, n. 24/2020, prot. n. 62898, tramite silenzio assenso; e
- della conseguente inefficacia ex art. 2, co. 8 *bis*, della Legge n. 241/1990 del diniego di permesso di costruire n. 19 del 26 settembre 2023 (**Doc. 1**), del relativo atto di "*diniego definitivo*", ivi richiamato, del 21 agosto 2023, prot. n. 41447 (**Doc. 2**), nonché, ove occorra, della comunicazione del SUAP del Comune di Modugno di comunicazione di entrambi i provvedimenti del 26 settembre 2023, prot. n. 139842 (**Doc. 3**);

O, IN SUBORDINE, PER L'ANNULLAMENTO

- del diniego di permesso di costruire n. 19 del 26 settembre 2023, adottato dal Servizio 3 - Attività Produttive del Comune di Modugno, relativo all'istanza del 9 dicembre 2020;

- del relativo provvedimento prot. n. 41447 del 21 agosto 2023 di "*diniego definitivo*" del permesso di costruire, emanato dal Servizio 4 – Assetto del Territorio del Comune di Modugno, richiamato nel diniego del 26 settembre 2023;
 - ove possa occorrere, della nota del SUAP del Comune di Modugno, prot. n. 26 settembre 2023, prot. n. 139842, con la quale sono stati comunicati entrambi i provvedimenti;
- nonché di ogni altro atto presupposto, connesso e conseguente, ancorché non noto.

FATTO

1. La società CO.E.MO s.r.l. (di seguito la "**Società**" o "**COEMO**"), odierna ricorrente, è proprietaria: (i) dell'area sita nel Comune di Modugno, ricompresa tra via Carafa, via S. Francesco D'Assisi e via Paradiso (**Doc. 4**); (ii) della volumetria pari a circa 1.312 mc e delle relative aree di sedime, in forza del decreto n. R.F. 14021/01 del 20 ottobre 2017 emesso dal Tribunale di Bari - Sezione Fallimentare (di seguito, il "**Decreto di Trasferimento**") (**Doc. 5, 6 e 7**) (di seguito, per brevità, l' "**Area**").
2. In data 9 dicembre 2020 la Società formulava istanza per il rilascio di un permesso di costruire avente ad oggetto "*l'ampliamento del piano terra dello stabile realizzato in esecuzione del Sub-comparto A.1 e del piano secondo dello stabile realizzato in esecuzione del Sub-comparto A.2, nell'ambito del "Piano Particolareggiato zona "G" direzionalità commerciale ed amministrativa – Variante*" (di seguito, l' "**Istanza di Permesso di Costruire**") (**Doc. 8**).
3. In sintesi, l'intervento consiste unicamente nella chiusura di spazi porticati (a piano terra nel sub-comparto A1 e al piano secondo nel sub-comparto A2) con volumi regolarmente previsti dal Piano Particolareggiato nel comparto A - per un totale di circa 400 mq - nell'ambito del quale, la Società ha provveduto a sistemare a propria cura e spese l'area retroposta a parco e parcheggio (**Doc. 9**). Il progetto di ampliamento del piano terra dell'edificio del sub-comparto A1, peraltro, era già stato oggetto di istruttoria da parte del Comune, il quale a suo tempo aveva rappresentato la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento rispetto alle previsioni del Piano Particolareggiato e rilasciato i pareri favorevoli di competenza. Al tempo, la concessione edilizia non era stata ritirata solo per ragioni soggettive attinenti allo stato di decozione (sfociato poi nel fallimento) del dante causa della Società (**Doc. 10**).
4. Con nota n. 7243 in data 18 febbraio 2021 il Comune trasmetteva alla Società la richiesta di documentazione integrativa (**Doc. 11**).
5. A fronte della richiesta di integrazioni, la Società protocollava: (i) in data 24 aprile 2021 la richiesta di parere igienico sanitario riferito "*alla realizzazione di Uffici ASL (SIAN, SISP) in ampliamento, al secondo piano dell'immobile identificato come Sub-comparto A.2*" (**Doc. 12**) (ii) in data 5 luglio 2021 la documentazione integrativa nella propria disponibilità e, al contempo, si attivava a per ottenere copia di alcuni dei documenti (che erano nella disponibilità della curatela fallimentare) (**Doc. 13**).

6. In data 23 marzo 2022, dopo quasi un anno dal deposito delle integrazioni, in maniera del tutto inaspettata, il Comune notificava a COEMO il preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10-bis della Legge n. 241/1990 (di seguito, il "**Preavviso di Diniego**") (**Doc. 14**).

7. In particolare, nel Preavviso di Diniego il Comune evidenziava: (i) il mancato reperimento di non meglio specificate aree da destinare a parcheggio ed il mancato reperimento di aree a standard, funzionali e facilmente fruibili per l'uso pubblico, da cedere o da monetizzare, in relazione al Piano Particolareggiato "Zona G"; (ii) il mancato invio della completa documentazione richiesta, ai fini istruttori, con nota n. 7243 del 18 febbraio 2021.

8. In data 1° aprile 2022, la Società trasmetteva al Comune la memoria ex art. 10-bis della Legge n. 241/1990 in risposta al Preavviso di Diniego (**Doc. 15**), con la quale illustrava compiutamente le ragioni di fatto e di diritto a supporto della favorevole conclusione dell'iter nonché l'ulteriore documentazione nel frattempo reperita presso la curatela fallimentare.

9. Ebbene, dopo quasi un altro anno, con nota n. 3401 del 19 gennaio 2023, il Comune disponeva la sospensione dei termini dell'istruttoria per complessivi 90 giorni (**Doc. 16**).

10. Nel silenzio del Comune, il 18 giugno 2023 (a tutto voler concedere) si formava il silenzio assenso sull'Istanza di Permesso di Costruire.

11. Conseguentemente, in data 10 agosto 2023 la Società inviava al Comune la richiesta di attestazione della formazione del silenzio-assenso sull'Istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20, co. 8, del DPR n. 380/2001 (**Doc. 17**).

12. Sennonché, il Comune – del tutto illegittimamente e comunque decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo – emanava i provvedimenti di diniego impugnati.

13. In particolare, in data 26 settembre 2023, il Comune notificava alla Società il provvedimento n. 19 di diniego all'Istanza di Permesso di Costruire, rimandando alla motivazione di cui al Preavviso di Diniego e il provvedimento n. 41447 del 21 agosto 2023 di diniego definitivo ex art. 10-bis della Legge n. 241/1990 (congiuntamente, i "**Provvedimenti di Diniego**").

14. I Provvedimenti di Diniego sono illegittimi per violazione di numerose disposizioni di legge e regolamentari e meritano di essere annullati. Come si avrà modo di specificare in seguito, i Provvedimenti di Diniego impugnati sono illegittimi, in primo luogo, in quanto sull'Istanza di Permesso di Costruire si è formato il silenzio – assenso. In ogni caso il rigetto dell'Istanza di Permesso di Costruire non solo non è adeguatamente motivato ma è apparentemente basato sul mancato reperimento di aree a standard e parcheggio relative a comparti diversi rispetto a quello in cui ricade l'Area, senza considerare che relativamente al comparto per cui è causa le aree a standard sono state cedute.

* * * *

15. Preliminarmente all'esame delle motivazioni alla base dell'illegittimità dei provvedimenti impugnati, è utile ripercorrere brevemente le vicende urbanistiche che hanno interessato l'Area.

16. Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune - approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5105 in data 21 novembre 1995 (di seguito, il "**PRG**") - l'Area, ricade nelle "*zone di completamento B.5*". Tali zone sono definite dall'art. 6 della parte II delle norme tecniche di attuazione (di seguito, le "**NTA**") del PRG, come "*zone soggette a strumenti urbanistici esecutivi già vigenti alla data di adozione del presente piano e riportate sulle tavole di PRG. Valgono le norme contenute in detti piani*".

17. Il particolare, il PRG fa espresso rinvio alla disciplina del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con deliberazione n. 77 in data 17 aprile 1984 e denominato "*zona G*" direzionalità commerciale ed amministrativa" e alle successive varianti approvate rispettivamente nel 1998 e nel 2006 (di seguito, il "**Piano Particolareggiato**") (**Doc. 18**).

Il Piano Particolareggiato (i) prevede l'attuazione della "*zona G*" mediante comparti ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale Puglia n. 6/1979; (ii) suddivide le aree di intervento in 5 comparti, articolati in sub-comparti: A (a sua volta suddiviso in sub-comparto A.1 e sub-comparto A.2)-B-C-D-E.

Per ogni comparto è stata stipulata una convenzione urbanistica *ad hoc*.

Ai fini che qui rilevano, l'Area ricade nel comparto A, sub-comparti A.1 e A.2, la relativa convenzione urbanistica risale al 3 aprile 1985.

In attuazione del Piano Particolareggiato:

(i) nel perimetro del sub-comparto "**A.1**" è stato realizzato - dalla società Edilizia s.r.l. - il complesso immobiliare denominato "L'Aquilone" (di seguito, il "**Complesso Immobiliare L'Aquilone**"), in forza dei seguenti titoli edilizi: (i) concessione edilizia n. 6 rilasciata dal Comune in data 22 gennaio 1993; (ii) concessione edilizia in variante n. 108 del 29 dicembre 1993; (iii) DIA n. 19629 del 22 giugno 1995; e (iv) concessione edilizia in sanatoria n. 141 del 22 dicembre 1998 (**Doc. 19**).

La realizzazione del Complesso Immobiliare L'Aquilone non ha saturato la volumetria generata dal sub-comparto "A.1": la volumetria residua è stata acquistata, successivamente, dalla Società nell'ambito della licitazione pubblica indetta dal Tribunale di Bari, Sezione Fallimentare.

Con riferimento al sub-comparto A.1 in conformità alle previsioni del Piano Particolareggiato: (i) in data 11 settembre 1985 è stata stipulata con il Comune la convenzione n. 16792 per la cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Particolareggiato; (ii) in data 11 dicembre 1992 è

stata stipulato a favore del Comune l'atto di cessione di suolo a titolo gratuito, asservimento, vincolo a parcheggio, vincolo a verde e attività collettive n. 24367 (di seguito, l'"**Atto di Cessione, Asservimento e Vincolo A.1**") (**Doc. 20**).

(ii) nel sub-comparto "**A.2**", è stato realizzato da COEMO il complesso Immobiliare denominato "President" identificato al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 23, mappale 1280/subb. vari (di seguito, il "**Complesso Immobiliare President**"), in forza dei seguenti titoli edilizi: permesso di costruire n. 14/05 del 10 febbraio 2005, permesso di costruire in variante n. 114/2007 del 3 agosto 2007; SCIA n. 53010 del 28 ottobre 2011 (**Doc. 21 e 22**).

Con riferimento al sub-comparto A.2, in data 15 settembre 2004, è stato stipulato in favore Comune l'atto di cessione di suolo a titolo gratuito, di asservimento, di vincolo a parcheggio e di vincolo a verde e attività collettive n. 27962/12720 al fine del rilascio del permesso di costruire per lo sviluppo dell'Area (di seguito, l'"**Atto di Cessione, Asservimento e Vincolo A.2**", congiuntamente con l'Atto di Cessione, Asservimento e Vincolo A.1, gli "**Atti di Cessione, Asservimento e Vincolo**"), in adempimento delle obbligazioni relative al sub-comparto A.2 (**Doc. 23**).

A riprova della corretta e tempestiva esecuzione di quanto previsto nell'Atto di Cessione, Asservimento e Vincolo A.2, giova evidenziare sin d'ora che COEMO ha realizzato a propria cura e spese il parco attrezzato di Via Carafa, ossia l'unico parco del comparto A.

In ogni caso, in esecuzione del Piano Particolareggiato sono stati realizzati tutti gli edifici pubblici previsti, tra cui la scuola, il Tribunale, la caserma dei Carabinieri, la Chiesa e l'edificio polifunzionale.

18. Ricostruiti i fatti salienti della vicenda oggetto del presente giudizio, è adesso opportuno ritornare sui contenuti dei Provvedimenti di Diniego in questa sede impugnati che, come si vedrà, sono illegittimi sotto diversi profili.

In ragione di quanto precede, pertanto, si domanda la caducazione dei provvedimenti impugnati sulla scorta delle seguenti ragioni di

DIRITTO

DOMANDA DI ACCERTAMENTO

1. DICHIARAZIONE DELL'AVVENUTO RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER SILENZIO-ASSENSO E INEFFICACIA DEL DINIEGO TARDIVO, EX ART. 2, CO. 8 BIS, LEGGE N. 241/1990.

In base all'art. 20, co. 8, DPR n. 380/2001, "*decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali*". La giurisprudenza più recente, sulla base dell'attuale

versione dell'art. 20, co. 8, cit. e dell'attuale tenore dell'art. 20, co. 2 *bis* e 4, della Legge n. 241/1990 e dell'art. 2, co. 8 *bis*, della Legge n. 241/1990, ha ritenuto sufficiente il mero decorso del termine di conclusione del procedimento per la formazione del silenzio-assenso sull'istanza di permesso di costruire (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, Sez. VI, 8 luglio 2022, n. 5746).

Orbene, come pure evidenziato nell'istanza di attestazione dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire per silenzio-assenso (cfr. **Doc. 17**) la COEMO ha presentato istanza di permesso di costruire n. 24/2020, assunta al protocollo del Comune di Modugno con il n. 56259 dell'**11 dicembre 2020**.

Pur considerando l'impropria sospensione del procedimento disposta dal Comune con la nota del 19 gennaio 2023, prot. n. 3401 (cfr. **Doc. 16**), tale sospensione di 90 giorni è scaduta il 19 aprile 2023. Di conseguenza, pur senza considerare tutto il tempo già trascorso dalla presentazione dell'istanza, **il termine di 60 giorni** (ex art. 20, co. 3, DPR n. 380/2001) **per la conclusione del procedimento di permesso di costruire è perciò decorso il 18 giugno 2023**. Di conseguenza, in quella data si è formato il silenzio-assenso sull'istanza di permesso di costruire.

Dall'accertamento della formazione del silenzio assenso discende non l'illegittimità, ma l'inefficacia del diniego tardivamente opposto.

Infatti, in base all'art. 2, co. 8 *bis*, della Legge n. 241/1990, ***“le determinazioni relative ai provvedimenti, alle autorizzazioni, ai pareri, ai nulla osta e agli atti di assenso comunque denominati, adottate dopo la scadenza dei termini di cui agli articoli 14-bis, comma 2, lettera c), 17-bis, commi 1 e 3, 20, comma 1, ovvero successivamente all'ultima riunione di cui all'articolo 14-ter, comma 7, nonché i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti, di cui all'articolo 19, commi 3 e 6-bis, primo periodo, adottati dopo la scadenza dei termini ivi previsti, sono inefficaci, fermo restando quanto previsto dall'articolo 21-nonies, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni”***. Come pure evidenziato dalla giurisprudenza (e già dalla dottrina), l'attuale disciplina del termine di conclusione dei procedimenti in cui è prevista la formazione del silenzio assenso ***“conferma che, decorso il termine, all'Amministrazione residua soltanto il potere di autotutela”*** (ancora Cons. Stato, Sez. VI, 8 luglio 2022, n. 5746).

In sostanza, in quest'ottica, il decorso del termine di conclusione del procedimento comporta la decadenza del potere di autorizzare l'edificazione, residuando al più in capo all'amministrazione il potere di intervenire in autotutela ex art. 21 *nonies*, Legge n. 241/1990.

È appena il caso di precisare che il diniego opposto dal Comune di Modugno non ha né i requisiti formali, né quelli di contenuto di un provvedimento di autotutela: manca qualsivoglia riferimento anche solo di stile all'art. 21 *nonies* della Legge n. 241/1990; manca ogni riferimento all'eventuale illegittimità del permesso, ogni motivazione sulla

sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale diverso rispetto al ripristino della legalità (in ipotesi) violata, ogni considerazione degli interessi della COEMO e di eventuali controinteressati.

Pertanto, deve essere dichiarata la formazione del titolo edilizio per silenzio assenso e l'inefficacia del diniego tardivo.

DOMANDA DI ANNULLAMENTO

2. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 2 DELLA LEGGE N. 241/1990, DELL'ART. 20 DELLA LEGGE N. 241/1990 E DELL'ART. 20 DEL DPR N. 380/2001. VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI PROPORZIONALITÀ – ILLOGICITÀ MANIFESTA – DIFETTO DI MOTIVAZIONE.

Anche a voler ritenere che la tardività del diniego non ne comporti l'inefficacia (anche se non si vede come), le norme e la giurisprudenza richiamate nel motivo precedente – cui si rinvia per dovere di sintesi - comportano quantomeno l'illegittimità del diniego.

3. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 2 DELLA LEGGE N. 241/1990, DELL'ART. 18 DELLA LEGGE N. 241/1990, DELL'ART. 20 DEL DPR N. 380/2001. VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI PROPORZIONALITÀ – ILLOGICITÀ MANIFESTA – DIFETTO DI MOTIVAZIONE.

Fermo quanto sopra, è opportuno evidenziare che i Provvedimenti di Diniego sono comunque stati emanati a seguito di un'attività amministrativa in aperto contrasto con le norme e i principi del procedimento amministrativo.

In fase di istruttoria il Comune ha richiesto alla Società di trasmettere documentazione che era già in suo possesso o che, diversamente, avrebbe potuto e dovuto essere acquisita d'ufficio.

Difatti, l'art. 18 della Legge n. 241/1990 prevede che "i documenti attestanti atti, fatti, qualità e stati soggettivi, necessari per l'istruttoria del procedimento, sono acquisiti d'ufficio quando sono in possesso dell'amministrazione procedente, ovvero sono detenuti, istituzionalmente, da altre pubbliche amministrazioni. L'amministrazione procedente può richiedere agli interessati i soli elementi necessari per la ricerca dei documenti. Parimenti sono accertati d'ufficio dal responsabile del procedimento i fatti, gli stati e le qualità che la stessa amministrazione procedente o altra pubblica amministrazione è tenuta a certificare".

In tale contesto, appare quantomeno discutibile la richiesta posta alla Società di fornire evidenza del reperimento di aree a standard e aree da destinare a parcheggio, atteso che gli Atti di Cessione, Asservimento e Vincolo sono nella disponibilità degli uffici comunali e tale verifica avrebbe dovuto essere svolta in maniera autonoma e puntuale dal Comune.

Allo stesso modo, è illegittima la richiesta di trasmissione del parere igienico sanitario del Servizio di Igiene Pubblica AUSL avanzata a COEMO, in quanto lo sportello unico, ove non

siano già allegati dal richiedente, dovrebbe acquisire direttamente gli atti di assenso comunque denominati dalle amministrazioni preposte, *inter alia*, alla tutela della salute e della pubblica incolumità ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001.

Risulta, altresì, ingiustificata la richiesta di trasmissione dei titoli di proprietà dell'Area, in considerazione del fatto che "l'amministrazione procedente può richiedere agli interessati i soli elementi necessari per la ricerca dei documenti".

Oltretutto, l'art. 2, co. 7, della Legge n. 241/1990 prevede espressamente che i termini del procedimento amministrativo possono essere sospesi "per una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni, per l'acquisizione di informazioni o di certificazioni relative a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni".

Nel caso di specie, l'amministrazione comunale con nota del 19 gennaio 2023, prot. n. 3401 (cfr. **Doc. 16**) ha illegittimamente sospeso il procedimento per la seconda volta (la prima volta il termine era stato interrotto con la richiesta di documenti in data 18 febbraio 2021) un periodo di 90 giorni al fine di svolgere ulteriori verifiche sui titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione e successiva modificazione degli edifici realizzati all'interno dell'intera area oggetto del Piano Particolareggiato.

In breve, il Comune ha sospeso i termini del procedimento ben oltre quanto previsto dalla citata norma per procedere a degli accertamenti che riguardano documenti già in suo possesso.

Per tali ragioni, dunque, è indiscutibile l'illegittimità dell'attività istruttoria posta in essere dal Comune nonché la palese violazione delle norme del procedimento amministrativo.

4. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 10-BIS DELLA LEGGE N. 241/1990 – ILLOGICITÀ MANIFESTA – DIFETTO DI MOTIVAZIONE.

I Provvedimenti di Diniego rimandano a valutazioni e considerazioni già espresse nel Preavviso di Diniego.

Si tratta di una circostanza non di poco conto, in quanto la Società – nonostante le infondate pretese dell'amministrazione comunale, come meglio spiegato nei successivi motivi – ha sempre agito in buona fede e in un'ottica di cooperazione, provvedendo alla trasmissione della memoria del 1° aprile 2022 ex art. 10-bis della Legge n. 241/1990 (cfr. **Doc. 15**) con cui procedeva a presentare agli uffici competenti tutta la documentazione richiesta, anche quella già in atti di ufficio (come, a titolo esemplificativo, i titoli di proprietà e l'evidenza dell'assolvimento del pagamento dell'imposta di bollo), nonché argomentava puntualmente le ragioni relative all'incorrettezza delle valutazioni dei responsabili del Servizio 4 – Assetto del Territorio.

Il Comune è venuto meno al dovere di motivazione ex art. 10-bis della Legge n. 241/1990.

La citata norma prevede che *"qualora gli istanti abbiano presentato osservazioni, del loro eventuale mancato accoglimento **il responsabile del procedimento o l'autorità competente sono tenuti a dare ragione nella motivazione del provvedimento finale di diniego indicando, se ve ne sono, i soli motivi ostativi ulteriori che sono conseguenza delle osservazioni**"*.

Sul punto, la giurisprudenza ha più volte precisato che qualora l'Amministrazione procedente, prima dell'adozione di un provvedimento negativo in ordine all'istanza di un privato e pur non essendovi eventualmente *stricto iure* tenuta, ritenga, comunque, d'avviare l'interlocuzione con il privato ai sensi dell'art. 10-bis della Legge n. 241/1990 e una volta che, rispondendo all'invito dell'Amministrazione, il privato abbia sfruttato l'opportunità concessagli, formulando osservazioni difensive, tendenti ad orientare in senso a lui favorevole la determinazione finale della P.A., quest'ultima è tenuta a entrare nel merito dei rilievi formulati dal privato e controdedurre agli stessi (cfr. T.A.R. Salerno, (Campania), Sez. II, 27 marzo 2018, n. 441).

Il Comune non doveva dunque limitarsi, com'è avvenuto nel caso di specie, ad emanare un atto che non si differenzia in modo significativo dall'impianto argomentativo del Preavviso di Diniego (mostrando, in tal modo, di non aver adeguatamente approfondito i profili problematici, ritenuti sussistenti con l'attivazione del contraddittorio infra-procedimentale previsto dall'art. 10-bis della Legge n. 241/1990), ma doveva puntualmente entrare nel merito delle argomentazioni avanzate dalla Società.

La carenza di motivazione è provata da plurimi fattori. Innanzitutto, la Società ha provveduto a trasmettere all'amministrazione comunale la documentazione illegittimamente richiesta, mentre nei Provvedimenti di Diniego, *a contrario*, venivano ritenuti ancora come "mancanti".

Inoltre, con la memoria del 1° aprile 2022 ex art. 10-bis della Legge n. 241/1990 COEMO evidenziava il rispetto delle aree a standard previste dal Piano Particolareggiato mediante la stipula degli Atti di Cessione, Asservimento e Vincolo, e di tale circostanza non viene fatta menzione nei Provvedimenti di Diniego.

5. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 20 DEL DPR N. 380/2001. DIFETTO DI MOTIVAZIONE. CARENZA DI ISTRUTTORIA. ECCESSO DI POTERE ILLOGICITÀ MANIFESTA. TRAVISAMENTO DEI FATTI.

D'altro canto, come ricordato, ai sensi del PRG l'Area ricade nelle "zone di completamento B.5", identificate dall'art. 6, parte II, delle NTA come le "zone soggette a strumenti urbanistici esecutivi già vigenti alla data di adozione del presente piano e riportate sulle tavole di PRG", per cui valgono le norme contenute in detti piani.

Salvo l'espresso rinvio alla disciplina del Piano Particolareggiato, il PRG non prevede altro. Orbene, in applicazione nella suindicata norma di rinvio ai fini dello sviluppo dell'Area

trovano applicazione le NTA del Piano Particolareggiato, sebbene scaduto.

Al riguardo, assume rilevanza il principio generale in forza del quale "nel sistema normativo attualmente vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 1, Legge n. 1150 del 1942, scaduto il termine di efficacia stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, per la parte in cui esso è rimasto inattuato non è più possibile portare ad esecuzione gli espropri preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria. Per come invece previsto dal citato art. 17, comma 3, residua, tuttavia, la possibilità di **attuazione anche parziale di comparti** o comprensori del piano particolareggiato decaduto secondo una specifica modalità, articolata sulla base di proposte di formazione ed attuazione di sub - comparti **indipendentemente dalla parte restante del comparto**, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità" (ex multis: T.A.R. Roma, (Lazio) Sez. II, 7 ottobre 2019, n. 11564).

Fermo quanto sopra, secondo l'interpretazione della giurisprudenza amministrativa "l'art. 17, Legge. n. 1150 del 1942 statuisce che il piano particolareggiato decaduto per scadenza dei termini rimane efficace relativamente all'obbligo di osservare nelle nuove costruzioni gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. **Si tratta di prescrizioni di carattere conformativo che valgono a tempo indeterminato e che garantiscono alle aree ricadenti nel piano particolareggiato una regolamentazione urbanistica sia a livello di pianificazione generale sia di pianificazione attuativa**. Pertanto, lo stadio elevato di urbanizzazione del territorio non può condurre alla conclusione dell'applicazione delle sole disposizioni del P.R.G. ignorando quanto stabilito dalla pianificazione di dettaglio. L'indagine sull'urbanizzazione della zona può, quindi, comportare una deroga all'obbligo di porre in essere un piano attuativo, ma non disattenderne uno già esistente" (T.A.R. Napoli, (Campania) Sez. III, 22 aprile 2009, n. 2120).

Il rinvio del PRG al Piano Particolareggiato non può che essere interpretato nei termini sopra delineati: a dire nel senso di prevedere la possibilità di attuazione di sub - comparti **indipendentemente** dalla parte restante del comparto (e degli altri comparti), per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità.

Sul punto, occorre precisare altresì che "la disposizione di cui all'art. 17, Legge 17 agosto 1942, n. 1150 ("Legge urbanistica") [...] [debba] essere intesa nel senso che, scaduto il termine di efficacia stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, nella parte in cui è rimasto inattuato, non è più possibile eseguire i previsti espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, non potendosi, in particolare, procedere all'edificazione residenziale per assenza di tale fondamentale presupposto. Tuttavia, nel caso in cui il detto piano ha trovato attuazione, con la realizzazione di strade, piazze ed altre opere di urbanizzazione, l'edificazione residenziale si deve considerare consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente, e cioè in base alle norme del piano attuativo scaduto, che

mantengono la loro integrale applicabilità (in tal senso: Cons. Stato, IV, 27 ottobre 2009, n. 6572)" (cfr. T.A.R. Palermo, (Sicilia) Sez. III, 12 gennaio 2019, n. 57; Cons. Stato, Sez. VI, 5 dicembre 2013, n. 5807 e Cons. Stato, Ad. Plen., 20 luglio 2012, n. 28).

Ne deriva, dunque, che l'Area è suscettibile di attuazione diretta e che l'Istanza di Permesso di Costruire oggetto di diniego è conforme alle previsioni del PRG (e, per ciò stesso, del Piano Particolareggiato), anzi costituisce il completamento lineare delle opere già assentite e realizzate nel comparto.

Tuttavia, i Provvedimenti di Diniego non menzionano in alcun punto i profili edilizi ovvero di conformità al Piano Particolareggiato ostativi al rilascio del permesso di costruire, né valutano il progetto in sé e per sé considerato: non indicano in alcun modo le norme che, secondo l'assunto del Comune, renderebbero il progetto illegittimo né le parti del progetto ritenute in contrasto con la normativa edilizia e/o urbanistica e ciò in palese violazione dell'art. 20, comma 8, del DPR n. 380/2001 a mente del quale, quando il responsabile intende negare la richiesta di permesso di costruire, ha l'obbligo di opporre **motivato diniego**.

Da cui l'illegittimità dei provvedimenti, per carenza assoluta di motivazione circa l'effettivo contrasto tra l'opera da realizzare e gli strumenti urbanistici. Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale *"il diniego di permesso di costruire deve motivare l'effettivo contrasto tra l'opera realizzata e gli strumenti urbanistici. Tale contrasto deve essere evidenziato in maniera intelligibile, al fine di consentire al soggetto interessato di impugnare l'atto davanti al Giudice Amministrativo, denunciando non solo i vizi propri della motivazione, ma anche le errate interpretazioni delle norme urbanistiche valutate con il giudizio di non conformità. (...) detto diniego, comportando una contrazione dello "ius aedificandi", necessita di una circostanziata motivazione, esplicativa delle reali ragioni impeditive, da individuarsi nel contrasto del progetto presentato con **specifiche norme urbanistiche**, esplicitamente indicate e, quindi, deve evidenziare compiutamente e in modo intelligibile le ragioni per le quali sussiste la ritenuta difformità urbanistica. Di conseguenza, ai fini del diniego, è del tutto insufficiente l'allegazione di una generica contrarietà allo strumento urbanistico, in quanto il Comune è tenuto ad indicare le norme specifiche in contrasto con il progetto presentato dal richiedente (ex multis: T.A.R. Lecce n. 1444/2019; T.A.R. Venezia n. 205/2018). Invero, i provvedimenti negativi in materia edilizia, sia pure a natura vincolata, devono essere motivati in modo esauriente, nel rispetto dell'art. 3, Legge n. 241 del 1990, in modo da rendere palese al destinatario, prima, e al giudice, poi, l'iter logico - giuridico seguito dall'Amministrazione procedente (in tal senso, ex plurimis: T.A.R. Salerno n. 426/2018)"* T.A.R. Lecce, (Puglia), Sez. I, 24 marzo 2020, n. 357).

Nel caso di specie vi è una **grave deficit motivazionale degli atti** impugnati, posto che i Provvedimenti di Diniego omettono qualsivoglia esame dei progetti presentati sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Il diniego è basato su generiche argomentazioni afferenti ad una non meglio precisata "instabilità" del Piano Particolareggiato, senza neppure prendere in considerazione la circostanza che l'intervento oggetto dell'Istanza di Permesso di Costruire non incide sul carico urbanistico del comparto A e, conseguentemente, non comporta la corresponsione di nuovi standard.

6. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 17 DELLA LEGGE N. 1150/1942, DELL'ARTICOLO 15 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA N. 6/1979, DELL'ARTICOLO 41 QUINQUIES DELLA LEGGE N. 1150/1942. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEL D.M. N. 1444/1968. DIFETTO DI ISTRUTTORIA E MOTIVAZIONE.ECCESSO DI POTERE. ILLOGICITÀ MANIFESTA. TRAVISAMENTO DEI FATTI.

Il diniego definitivo di permesso di costruire n. 42447 contiene motivazioni solo apparenti che fanno riferimento ad una situazione **di fatto** venutasi a determinare per effetto dell'inerzia della pubblica amministrazione inerente alla mancata cessione di aree a standard in comparti diversi da quello in cui ricade l'intervento oggetto dell'Istanza di Permesso di Costruire.

L'art. 41-quinquies, comma 8, della Legge n. 1150/1942 stabilisce che nella formazione dello strumento urbanistico generale debbano essere rispettati i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici.

Rapporti che devono assumersi rispettati dal PRG (e dal Piano Particolareggiato). Tanto è vero che l'edificazione nell'Area è soggetta a titolo abilitativo diretto.

Risulta pertanto incomprensibile il provvedimento di diniego del permesso di costruire nella parte in cui evidenzia che il mancato rilascio del permesso di costruire dipenderebbe *"da[lla] **verifica dei titoli edilizi** avviata a seguito dell'evidenza emersa nell'ambito dell'istruttoria dell'istanza in oggetto e di altre istanze dello stesso tenore, relativamente all'ipotesi di mancato reperimento di standard ai sensi del D.M. 1444/1968 e s.m.i."*.

Il provvedimento qui impugnato ripercorre le dotazioni previste nel Piano Particolareggiato, evidenziando che:

"nella Relazione Generale del Piano Particolareggiato della Zona "G" Direzionalità, Commerciale, Amministrativa del 1983, nella quale, all'art. 4, sono riportati i seguenti parametri:

- Superficie **intero Lotto** ("Maglia G") **86.700,00 mq** circa;
- Superficie destinata a edilizia mista privata **46.600 mq** (pari al 54% della superficie del Lotto);
- Superficie destinata a edilizia direzionale pubblica **26.800 mq** (pari al 31% della superficie del Lotto);
- Superficie destinata a standard per la residenza **13.400 mq** (pari al 15% della superficie del Lotto);
- Volume edificabile pari a **308.000 mc** dei quali **233.000 mc** per edilizia privata e **75.000 mc** per edilizia pubblica;
- La parte privata prevede la realizzazione di 169.500 mc da destinare a direzionalità e 63.500 mc

da destinare a residenza con una capacità residenziale di circa 635 abitanti;

- Le sistemazioni esterne prevedono 19.400 mq da destinare a parcheggi e 19.400 mq da destinare a verde attrezzato in base a quanto previsto dal D.M. n. 1444/1968 e dal Regolamento Edilizio vigente;
- Altri 19.400 mq di parcheggio dovranno essere realizzati nei sotterranei (tognoli);
- Ai parcheggi di cui sopra vanno aggiunti 3.200 mq per la residenza, con una quantità totale di parcheggi previsti pari a circa 42.000 mq, pari a circa 2.100 posti auto;
- La parte pubblica prevede 25.000 mc per direzionalità pubblica in senso stretto e 50.000 mc destinati alla realizzazione della nuova sede dell'Istituto Tecnico Commerciale "Romanazzi", con un impegno per n. 30 aule complessive;
- La superficie del suolo destinato a direzionalità pubblica assomma a circa 8.000 mq, dei quali coperti 1.400 mq, 4.200 mq destinati a parcheggio (per un totale di circa 210 posti auto) e 2.400 mq a verde attrezzato;
- Il suolo destinato alla sede scolastica è pari a circa 18.000 mq, così come previsto dalle normative in vigore in quegli anni.

Considerato che le aree a standard complessive relative all'ex art. 3 del D.M. n. 1444/1968 (n. 21 mq per abitante) da reperire per norma assommano a complessivi **13.335,00 mq** circa;

Considerato che le aree a standard complessive relative all'ex art. 5 del D.M. n. 1444/1968 (80 mq ogni 100 mq di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio) da reperire per norma assommano a complessivi **55.942,00 mq** circa e sono suddivisi come di seguito specificato:

- Aree parcheggio per edilizia direzionale privata 19.400,00 mq;
- Aree parcheggio per edilizia direzionale pubblica 8.571,42 mq circa;
- Aree verde attrezzato per edilizia direzionale privata 19.400 mq;
- Aree verde attrezzato per edilizia direzionale pubblica 8.571,42 mq circa;

Considerato che le aree a standard complessive relative all'ex art. 3 ed all'ex art. 5 del D.M. n. 1444/1968 da reperire assommano a complessivi 69.277,00 mq circa;

Rilevato che le aree a standard esistenti relative a tutto il piano esecutivo (Zona "G" Direzionalità, Commerciale, Amministrativa) assommano a complessivi **35.652,00 mq** circa [...]

Rilevato che, da tutte le verifiche d'ufficio svolte analizzando i titoli Edilizi rilasciati per ogni Sub-Comparto (come innanzi elencati) e da verifiche sulla documentazione in atti presso l'Agenzia del Territorio, la superficie a standard da destinare a:

1. parcheggio pubblico relativa all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 (80 mq ogni 100 mq di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio) posta a piano terra ed ai piani interrati di ogni singolo lotto, assomma a complessivi 18.723,00 mq circa; tuttavia, tali aree risultano essere di proprietà privata e, di conseguenza, mai cedute al Comune di Modugno. Per tali aree risulta impossibile l'utilizzo pubblico in quanto non accessibili né, tantomeno, fruibili essendo delimitate e chiuse con sistemi di apertura e chiusura elettrici che ne impediscono l'accesso e con cartelli indicanti il divieto di accesso in quanto aree di proprietà privata e non più cedibili, pertanto, a fini pubblici;

2. verde attrezzato relative all'ex art. 5 del D.M. n. 1444/1968 (80 mq ogni 100 mq di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio) assommano a complessivi 2.297,00 mq circa, non rispettando, di fatto, il minimo previsto dalla normativa vigente (19.400,00 mq);

Da ciò ne deriva che quanto stabilito con la convenzione del piano particolareggiato così come confermato dalla Relazione Generale del Piano Particolareggiato della Zona "G" Direzionalità, Commerciale, Amministrativa del 1983 in relazione alle superfici a standard da cedere non sembrerebbe essere stato rispettato.

Tale mancato rispetto, di fatto, porterebbe ad una instabilità urbanistica del piano

particolareggiato che nello stato in cui non consentirebbe la precisa e completa conformità di quanto realizzato rispetto a quanto originariamente sancito dalla convenzione e poi riportato nelle concessioni e nei permessi di costruire rilasciati".

In sostanza, se ben si comprende, il Piano Particolareggiato prevede la corretta dotazione di standard, ma nel corso del tempo il Comune ha omesso di chiedere il trasferimento delle aree previste in cessione ai soggetti proprietari e, in ogni caso, ha omesso di attivare il procedimento di recupero di alcune delle aree previste in cessione a carico di alcuni dei soggetti obbligati in **comparti diversi** da quello in cui ricade l'Area.

Al riguardo, occorre ribadire che il Piano Particolareggiato è stato attuato mediante l'istituto dei comparti ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale - Puglia n. 6/1979. In particolare, come precisato in narrativa, il Piano Particolareggiato è suddiviso in n. 5 comparti: A-B-C-D-E, e per ciascun comparto è stata stipulata una convenzione urbanistica specifica.

L'articolo 15 della Legge Regionale - Puglia n. 6/1979 prevede che "il comparto costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali. Il comune può procedere alla delimitazione dei comparti in sede di attuazione degli strumenti urbanistici generali, ivi compreso il Programma di Fabbricazione, ovvero in sede di formulazione del P.P.A. La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto. L'approvazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel comparto".

Con la precisazione che "il sindaco, entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione. Decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto. Le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune conservando la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e sono utilizzati a norma dell'art. 13 comma sesto della presente legge, ovvero a norma dell'art. 15 comma terzo della legge n. 10 del 28 gennaio 1977".

Alla data di approvazione della variante del 1998 risultavano realizzate le seguenti volumetrie: (i) nel **comparto A**, per il sub-comparto A.1: **17.447 mc.**; (ii) nel comparto B: 6.188 mc.; (iii) nel comparto D, per i sub-comparti D.1, D.2, D.3: 71.256 mc.; (iv) nel

comparto E, per i sub-comparti E.1, E.2: 41.635 mc.

I diversi sub-comparti hanno un dimensionamento urbanistico differente a cui corrisponde necessariamente un diverso carico urbanistico ed una diversa previsione di aree a standard.

È del tutto illegittimo, pertanto, motivare il diniego dell'Istanza di Permesso di Costruire per il mancato reperimento delle aree a standard di **comparti diversi** da quello oggetto dell'intervento ipotizzato.

Il (limitato e contenuto) intervento edilizio richiesto con l'Istanza di Permesso di Costruire riguarda la più limitata area ricadente nei sub-comparti A.1 e A.2 del piano medesimo, per l'edificazione di **n. 2 locali commerciali e di n. 2 unità immobiliari per uffici**, senza aggravio del carico urbanistico del comparto.

Sul punto, è lo stesso Servizio 4 – Assetto del Territorio che nella relazione ricognitiva n. 59739 del 20 dicembre 2022 (di seguito, "**Relazione**") (**Doc. 24**) evidenzia che *"dato atto che nella concessione edilizia n. 19/1989 relativa al **sub-comparto B non è indicata la superficie di parcheggi da destinare a standard [...] preso atto che nel permesso di costruire n. 27/2013 relativo al **sub-comparto E3** a destinazione totalmente residenziale in luogo della concessione edilizia in sanatoria n. 263/1993, concessione edilizia n. 7/1994 e DIA del 9 novembre 1995 per lo stesso sub-comparto, **non sono individuate superfici da destinare a standard (parcheggio e verde attrezzato)**".***

Di tal ch   è lo stesso Comune – in particolare lo stesso ufficio che poi ha emesso il parere definitivo di diniego dell'Istanza di Permesso di Costruire – che nella Relazione prende atto che la possibile ed eventuale carenza di standard previsti dal Piano Particolareggiato    riconducibile agli interventi realizzati in comparti e sub-comparti differenti da quelli oggetto dell'Istanza di Permesso di Costruire.

Ed infatti, l'Area, come precisato in narrativa,    collocata nel comparto A del Piano Particolareggiato relativamente al quale, come meglio illustrato nel paragrafo seguente, i soggetti attuatori tempo per tempo hanno provveduto all'adempimento ed al trasferimento delle aree a standard.

In ogni caso se si volesse dar seguito, per assurdo, alle regioni addotte dal Comune si addiverrebbe all'assurda conclusione per cui ai fini dell'edificazione di **n. 2 locali commerciali e di n. 2 unit   immobiliari per uffici** si dovrebbero cedere 33.625,00 mq a titolo di standard e 17.103,00 a titolo di verde pubblico; con la conseguenza che l'Area sarebbe, di fatto, inedificabile.

Appare, dunque, evidente vizio in cui    incorsa l'Amministrazione procedente, la quale ha rigettato l'Istanza di Permesso di Costruire in considerazione della mancata cessione della area a standard / parcheggi riferite a **TUTTO** il Piano Particolareggiato, lasciando intendere, altres  , che in tale contesto la realizzazione di **n. 2 locali commerciali e di n. 2 unit  **

immobiliari per uffici *"porterebbe ad una instabilità urbanistica del piano particolareggiato"*.

7. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEL DM 1444/1968. DISPARITÀ DI TRATTAMENTO. DIFETTO DI ISTRUTTORIA E MOTIVAZIONE. ECCESSO DI POTERE ECCESSO PER DISPARITÀ DI TRATTAMENTO. DIFETTO ASSOLUTO DI MOTIVAZIONE E DI ISTRUTTORIA.

I Provvedimenti di Diniego sono illegittimi nella misura in cui non tengono conto che relativamente ai sub-comparti "A.1" e "A.2" sono state cedute: (i) le aree di sedime per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mediante stipula della convenzione urbanistica del 3 aprile 1985; (ii) le aree a standard in virtù degli Atti di Cessione, Asservimento e Vincolo.

Ed in particolare, con riferimento al sub-comparto "A.2", conformemente alle previsioni del PRG, in data 15 settembre 2004, ha stipulato in favore Comune l'Atto di Cessione, Asservimento e Vincolo A.2, adempiendo così alle obbligazioni relative al sub-comparto "A.2" (cfr. **Doc. 23**).

In particolare, in forza dell'Atto di Cessione, Asservimento e Vincolo A.2, la Società (i) ha ceduto a titolo gratuito al Comune le aree a standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968 e, precisamente, "verde attrezzato e parcheggio pubblico", individuate nella zona di suolo posta in fregio alle vie San Francesco D'Assisi e via Carafa **della complessiva superficie catastale di 2.524 mq.**; (ii) **ha asservito** a titolo gratuito a favore del Comune di Modugno, al manufatto oggetto del progetto di sviluppo presentato alle autorità comunali **l'area pari a 3.649,55 mq.**; (iii) **ha destinata**, a favore del Comune di Modugno, a **parcheggio privato l'area di 2.096 mq.** posta ai piani primo interrato (1.360) mq. e terra (736 mq.); (iv) **destinava**, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, **a parcheggio l'area al primo piano interrato di 1.040 mq. e al secondo livello interrato di 1495 mq.**; (v) destinava ad attrezzature collettive l'area a piano terra della superficie totale di 940 mq., di cui 669 mq. per percorsi collettivi e 271 mq. per verde.

In applicazione delle NTA del Piano Particolareggiato (alla luce della variante del 1996), l'Atto di Cessione, Asservimento e Vincolo A.2 precisa che *"per il lotto edificabile "A.2" del sub-comparto A l'art. 4 prevede la cessione a titolo gratuito della quota di aree per attività collettive, ai sensi del D.M. 1444/68, quota commisurata alla **residenza** insediabile nella misura di 21 metri quadrati per abitante [...] per il lotto edificabile "A.2" la residenza insediabile prevista è pari ad abitanti 49 [...] per il rapporto di 21 metri quadrati ad abitante si ha **un'area per attrezzature collettive di mq. 1.029** [...] l'art. 18 della Legge n. 765/1967 e l'art. 26 della Legge n. 47/1985 prevedono che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi [...] in esecuzione di tali disposizioni, nel progetto è stata riservata a parcheggio **un'area al primo piano interrato e piano terra della superficie di mq. 2.096** [...] ai sensi del D.M. n. 1444/1968 **il Comune di Modugno ha richiesto la destinazione a***

parcheeggio delle due aree della superficie complessiva di mq. 2.535 della quale una al primo piano interrato di mq. 1.040 e l'altra al secondo piano interrato di mq. 1.495, nonché la destinazione a verde ed attrezzature collettive dell'area a piano terra della superficie di mq. 940".

A fronte dell'adempimento alle obbligazioni pubbliche gravanti sul comparto A.2, il Comune di Modugno legittimamente rilasciava il permesso di costruire n. 14/05 del 10 febbraio 2005 e il permesso di costruire in variante n. 114/2007 del 3 agosto 2007, successivamente modificato in virtù della SCIA n. 53010 del 28 ottobre 2011, con cui la Società realizzava il Complesso Immobiliare President (cfr. **Doc. 21 e 22**).

Senza contare che il certificato di agibilità in data 7 agosto 2008 (**Doc. 25**) rilasciato dal Comune (i) dà atto della comunicazione di fine lavori relativi alla sistemazione dei parcheggi e verde attrezzato prot. n. 19094 dell'8 aprile 2008; (ii) attesta l'agibilità, *inter alia*, di **"n. 23 locali di superficie di superficie 717 mq e n. 56 posti auto coperti di superficie 648 mq, destinati a parcheggio, costituenti standards ai cui al DM 1444/68"**.

Del pari, con riferimento al sub-Comparto "A.1", relativamente al quale COEMO ha acquistato i diritti edificatori e le aree di sedime dal Fallimento Edilizia s.r.l. (cfr. Decreto di Trasferimento, cfr. **Doc. 5, 6 e 7**) occorre evidenziare che in forza dell'Atto di Cessione, Asservimento e Vincolo A.1: (i) sono state cedute a titolo gratuito al Comune le zone di suolo destinate all'ampliamento di Viale della Repubblica (pari a 1.225 mq.), alla formazione di una nuova Via di Piano (pari a 998 mq.) e ad **attrezzature collettive (pari a 903 mq.)**; (ii) è stata **asservita** a titolo gratuito a favore del Comune al manufatto debitamente approvato nella commissione edilizia l'area pari a 2380 mq.; (iii) sono state **destinate a parcheggio privato** le due aree al piano interrato e l'area al piano terra aventi la **superficie complessiva pari a 2.662 mq.**; (iv) sono state **destinate a verde e ad attività collettive** ai sensi del D.M. n. 1444/1968 le aree al piano terra per una **superficie complessiva di 1.072 mq.**

A tal riguardo, in attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato, l'Atto di Cessione, Asservimento e Vincolo A.1 puntualizza che *"per il lotto edificabile "A.1" del sub-comparto A (per cui si applica la normativa prevista dagli articoli 3 e 4 delle norme urbanistico-edilizie di attuazione del piano particolareggiato della zona G) l'articolo 4 prevede la **cessione a titolo gratuito della quota di aree per attività collettive ai sensi del D.M. 1444/1968**, quota commisurata alla residenza insediabile nella misura di 21 metri quadrati per abitante, secondo le indicazioni delle tavole di piano; che per il lotto edificabile "A.1" la residenza insediabile prevista è pari ad abitanti 43, riveniente dalla cubatura residenziale del lotto Al di me.4307; che per il rapporto di 21 metri quadrati ad abitante si ha un'area per attrezzature collettive di mq. 903; che il rilascio della concessione edilizia relativa alla suddetta costruzione, è subordinato alla cessione delle suddette aree nonché alla trascrizione di un atto d'obbligo di asservimento, al manufatto*

che il Comune di Modugno consentirà di realizzare, dell'area che ha espresso la relativa volumetria, ai sensi dell'art. 29 della legge regionale n. 56 del 31 maggio 1980; che gli artt. 18 della legge agosto 1967 n. 765 e della legge 29 febbraio 1985 n. 47 e n.2 della legge 84 marzo 1989 n. 122 prevedono che **nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi**, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi, costituenti pertinenza dalle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile; che, in esecuzione di tali disposizioni, nel progetto su precisato sono state riservate a parcheggio due aree al piano interrato della superficie complessiva di mq. 1547 e un'area al piano terra della superficie di mq. 1115 e quindi complessivi mq. 2662; che, a favore del Comune di Modugno e dei terzi aventi comunque diritto e interessi al rispetto di tale destinazione, è necessario che risulti un regolare vincolo a parcheggio sull'area in questione; che ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, il Comune di Modugno ha richiesto la destinazione a verde dell'area che in appresso sarà specificata; che in esecuzione di tale disposizione, nel suddetto progetto è stata prevista la destinazione a verde di tre aree al piano terra della superficie complessiva di mq. 1072; che, a favore del Comune di Modugno e dei terzi aventi, comunque, diritto e interessi al rispetto di tale destinazione, è necessario che risulti un regolare vincolo a verde su quanto sopra".

Come precisato in narrativa ai fini dell'edificazione del sub-comparto "A.1" il Comune ha rilasciato: (i) i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia in variante n. 108 del 29 dicembre 1993; DIA n. 19629 del 22 giugno 1995; e concessione edilizia in sanatoria n. 141 del 22 dicembre 1998 ed (ii) il certificato di agibilità in data 11 febbraio 1999 (**Doc. 26**).

Ebbene, la prova dell'adempimento delle obbligazioni pubbliche relative al comparto "A" di cui al Piano Particolareggiato trova fondamento negli Atti di Cessione, Asservimento e Vincolo e trova conferma nei titoli edilizi rilasciati, tempo per tempo, dallo stesso Comune, il quale prima d'ora non ha sollevato criticità in merito al mancato reperimento delle aree a standards nei sub-comparti A.1 e A.2, per l'edificazione dei Complessi Immobiliari.

Ne deriva, dunque, che le censure sollevate nei Provvedimenti di Dinego sono pretestuose e infondate.

L'Istanza di Permesso di Costruire, infatti, non implica un aggravio del carico urbanistico del comparto, trattandosi dell'edificazione di 2 locali commerciali e di n. 2 unità immobiliari per uffici, senza cambio di destinazione d'uso. L'intervento in progetto non genera nuovi standard.

Non è dato di comprendere, dunque, come l'Amministrazione in base agli Atti di Cessione, Asservimento e Vincolo abbia assentito la realizzazione dei Complessi Immobiliari, salvo poi rigettare l'Istanza di Permesso di Costruire adducendo la carenza di aree a standard di un ambito già edificato ed abitato da anni.

Sotto altro profilo, lo stesso Comune evidenzia una disparità di trattamento posto che –

per altre aree ricomprese nel Piano Particolareggiato – sono stati rilasciati i titoli abilitativi in relazione ai quali il Comune non ha ritenuto sussistere alcuna carenza di aree a standard.

Anche per le ragioni sin qui esposte, dunque, è indiscutibile l'illegittimità dei Provvedimenti di Diniego.

ISTANZA CAUTELARE

La COEMO attende fin dal dicembre 2020 il rilascio di un permesso di costruire per un intervento di circa 400 mq. complessivi, utilizzando una volumetria della cui legittima consistenza non si discute (neanche nel diniego). Il Comune, dopo aver dilatato i tempi del procedimento ogni oltre ragionevolezza, ha opposto un diniego privo di ragioni attinenti all'intervento e adducendo ragioni del tutto irrilevanti ai fini del comparto in cui l'intervento ricade.

In considerazione dell'evidenza della fondatezza della posizione di COEMO, compatibilmente con il carico di codesto Ecc.mo Collegio, si chiede l'adozione di una sentenza ex art. 60 c.p.a. o, in subordine, l'adozione di un'ordinanza di *remand* che ordini all'amministrazione di rivalutare l'istanza alla luce dei motivi di ricorso o, in ulteriore subordine e ancora una volta compatibilmente con il carico di codesto Ecc.mo Collegio, la fissazione di un'udienza pubblica a breve, ex art. 55, co. 10, c.p.a.

PQM

si chiede l'accoglimento dell'istanza cautelare e del ricorso, con ogni conseguenza di legge e vittoria di spese ed onorari di giudizio.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 115/2002, si dichiara che il contributo unificato per il presente ricorso è dovuto nella misura di Euro 650,00.

Ai sensi dell'articolo 136 del decreto legislativo 2 luglio 2010 n. 104, i sottoscritti difensori chiedono che le comunicazioni relative al presente giudizio vengano inviate al numero di fax o agli indirizzi P.E.C. indicati in epigrafe.

Milano, 23 novembre 2023.

Prof. Avv. Francesco Follieri

Avv. Rosemarie Serrato

Firmato digitalmente da: Francesco Follieri
Limitazioni d'uso: Explicit Text: Certificate issued
through Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID)
digital identity, not usable to require other SPID digital
identity
Data: 23/11/2023 16:09:53