

**Condono edilizio, rispetto delle distanze e volumi tecnici** (sulla data da cui decorre il termine per impugnare una concessione in sanatoria, sulla legittimità o meno della concessione in sanatoria rilasciata senza tener conto delle norme sulle distanze previste dal P.R.G., sulla nozione di volume tecnico ed in particolare sulla necessità per esso di un rapporto di necessaria proporzionalità tra i volumi e le esigenze edilizie).

**CGA - SEZ. GIURISDIZIONALE - sentenza 14 aprile 2014, n. 207** - Pres. De Lipsis, Est. Barone - Inzerillo (Avv. Di Salvo) c. Pellerito ed altro (Avv.ti Immordino) e Comune di Partinico (Avv. Denaro) - (conferma T.A.R. Sicilia - Palermo, Sez. II, n. 1835 del 2012).

**1. Giustizia amministrativa - Ricorso giurisdizionale - Eccezione di tardività del ricorso - Va adeguatamente provata.**

**2. Edilizia ed urbanistica - Condono edilizio - Concessione in sanatoria - Termine per l'impugnazione per i terzi interessati - Decorrenza - Dalla data di pubblicazione della concessione stessa all'albo pretorio - Esclusione.**

**3. Edilizia ed urbanistica - Condono edilizio - Concessione in sanatoria - Rilasciata in violazione delle norme in materia di distanze - Illegittimità - Fattispecie.**

**4. Edilizia ed urbanistica - Attività edilizia - Volumi tecnici - Nozione - Individuazione.**

**5. Edilizia ed urbanistica - Attività edilizia - Volumi tecnici - Rapporto di necessaria proporzionalità tra i volumi e le esigenze edilizie - Sussiste - Fattispecie.**

**1. Ai fini della verifica della fondatezza dell'eccezione di irricevibilità del ricorso per tardività, la parte che la eccepisce deve fornire rigorosi riscontri in ordine alla conoscenza dell'atto gravato in tempi antecedenti al termine decadenziale di impugnazione, dovendo in particolare dare prova della tardività dell'impugnazione sub specie di una piena conoscenza dell'atto gravato (1).**

**2. Nel caso di impugnazione in s.g. di una concessione edilizia in sanatoria, non può ritenersi che il termine d'impugnazione decorra per i terzi interessati dal momento in cui essa è stata pubblicata all'albo pretorio, decorrendo detto termine dal momento in cui i ricorrenti hanno avuto piena conoscenza della concessione stessa.**

**3. Gli abusi edilizi che violano le norme urbanistiche in materia di distanze non sono condonabili (2). E' pertanto illegittima una concessione edilizia in sanatoria rilasciata in favore di un fabbricato che è sito ad una distanza inferiore a mt. 10 dal confine, limite prescritto dalle norme tecniche di attuazione del PRG, giacché in tal caso il fabbricato, oltre a essere abusivo, si trova a una distanza irregolare dagli altri immobili e non può essere destinatario di alcun provvedimento di condono.**

**4. Nel campo urbanistico, per volumi tecnici si intendono quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali e sono quindi computabili ai fini della volumetria consentita, le soffitte, gli stenditoi chiusi, nonché il piano di copertura impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà una mansarda; in particolare, la realizzazione di un locale sottotetto con vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna costituisce indice rilevatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare**

**volumi tecnici i vani in esso ricavati (3).**

**5. Un elemento che caratterizza i volumi tecnici è il rapporto di necessaria proporzionalità che deve necessariamente intercorrere tra i volumi e le esigenze edilizie, nel senso che i volumi tecnici, anche quando ospitano di fatto i meccanismi necessari ad assicurare la fruibilità dell'immobile, debbono essere privi di una propria autonomia funzionale anche potenziale, in quanto debbono essere destinati a contenere gli impianti serventi della costruzione principale (alla stregua del principio nella specie è stato ritenuto che non poteva considerarsi un volume tecnico un locale - asseritamente destinato ad accogliere impianti tecnologici indispensabili per la funzionalità delle unità abitative - la cui elevazione media era pari a mt. 2 e che, in base ad una consulenza tecnica disposta, risultava sproporzionato rispetto alla destinazione di ospitare impianti tecnologici e costituiva una effettiva sopraelevazione, peraltro collegata mediante una scala al resto dell'abitazione).**

-----  
(1) Giurisprudenza costante: v. per tutte Consiglio di Stato, sez. IV, 2 febbraio 2011, n. 747 e già prima Cons. Stato, sez. IV, 21 dicembre 2006, n. 7762, in LexItalia.it, pag. [http://www.lexitalia.it/p/71/cds4\\_2006-12-21.htm](http://www.lexitalia.it/p/71/cds4_2006-12-21.htm) sez. IV, 11 marzo 2008, n. 1811.

(2) V. per tutte, Cons. Stato, sez. IV, 30 dicembre 2006, n. 8262, in LexItalia.it, pag. [http://www.lexitalia.it/p/71/cds6\\_2006-12-30.htm](http://www.lexitalia.it/p/71/cds6_2006-12-30.htm)

(3) Cons. Stato, sez. IV, 10 luglio 2013, n. 3666.

-----  
Estremi di pubblicazione: [http://www.lexitalia.it/p/14/cga\\_2014-04-14.htm](http://www.lexitalia.it/p/14/cga_2014-04-14.htm)

Legislazione: \_

**\* Inizio pagina**