

**N. 00800/2011 REG.PROV.COLL.**

**N. 00119/2009 REG.RIC.**



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Emilia Romagna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 119 del 2009, integrato da motivi aggiunti,  
proposto da:

Adriano Ceccarelli, rappresentato e difeso dagli avv. Giancarlo Fanzini, Galeazzo Bignami, con domicilio eletto presso Giancarlo Fanzini in Bologna, via S. Stefano 43;

contro

Comune di Riccione in Persona del Sindaco P.T., rappresentato e difeso dall'avv. Enzo Castellani, con domicilio eletto presso Cristina Balli in Bologna, via Altabella 3; Provincia di Rimini;

nei confronti di

Always Savioli Srl, rappresentato e difeso dall'avv. Luigino Biagini, con domicilio eletto presso Luciana Petrella in Bologna, via Marsili 15;

per l'annullamento

del regolamento urbanistico ed edilizio del Comune di Riccione approvato in data 11 agosto 2008 con delibera del Consiglio Comunale n. 57 pubblicato sul Bollettino ufficiale della RER del 5.11.2008;

nonchè di tutti gli atti presupposti e/o conseguenti;

per l'annullamento (motivi aggiunti ex art. 1 legge 205/2000) del permesso di costruire PG 49212/2009 del 25 giugno 2009 Comune di Riccione notificato al ricorrente in data 2 luglio 2009 cronologico 2569;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Riccione in Persona del Sindaco P.T. e di Always Savioli Srl;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 ottobre 2011 il dott. Bruno Lelli e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso in epigrafe viene impugnato l'art. 5.7 del PTCP della provincia di Rimini; dell'articolo 4.3 del PSC del comune di Riccione e della scheda 4 del RUE del comune di Riccione.

Col ricorso per motivi aggiunti viene impugnato il permesso di costruire rilasciato dal comune di Riccione alla controinteressata Soc. Always Savioli avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'Hotel Savioli Spiaggia.

Le parti intime si sono costituite in giudizio deducendo, con varie argomentazioni, l'infondatezza del ricorso.

Con ordinanza n. 218/2011 è stata disposta una verifica per:

- a) Descrivere a quale ambito o zona individuati dal PSC sia ascrivibile la sottozona ACT6 istituita dal RUE;
- b) Descrivere a quale parte del PSC sia ascrivibile l'intervento di cui alla scheda n. 4; in particolare chiarire se l'intervento sia ascrivibile a quelli per i quali il PSC prevede l'intervento in dettaglio del RUE;
- c) Descrivere a quale fra gli interventi incentivabili previsti dall'art. 4.3.4 del PSC sia riconducibile la scheda n. 4;
- d) Nell'ipotesi in cui l'intervento possa rientrare fra quelli per i quali è previsto l'incentivo volumetrico non superiore al 20% descrivere l'ambito al quale applicare la percentuale di incremento consentita e precisare se l'incremento previsto dalla scheda n 4 sia compatibile con tale incremento massimo;
- e) Chiarire il rispetto da parte dell'intervento di cui alla scheda n. 4, come risulta dalla specifica convenzione, dei singoli criteri valutativi necessari per accedere alla possibilità dell'incremento di superficie o di volume ( a seconda del tipo di intervento incentivabile al quale ascrivere la scheda n. 4); nel caso in cui l'intervento possa essere ascritto a quelli per i quali l'incentivo consiste nell'incremento della Sue, precisare l'entità di tale incremento in assoluto ed in percentuale; ricorrendo tale ipotesi precisare il rispetto da parte dell'intervento di cui alla scheda n. 4, come risulta dalla specifica convenzione, dei criteri e delle condizioni indicati dal PSC come necessari per accedere alla possibilità dell'incremento;
- f) Chiarire il rispetto delle norme previste in materia di dotazione di verde e di aree permeabili, ivi compresa la necessità o meno di un progetto di sistemazione del verde redatto da un tecnico abilitato;
- g) Chiarire se, sulla base del progetto assentito, sussiste il rispetto della normativa in materia di distanze in relazione alle specifiche censure formulate col ricorso per motivi aggiunti;
- h) Chiarire se il progetto è conforme alla normativa antisismica applicabile.

In data 5.8.2011 è stata depositata la relazione del verificatore.

La relazione di verifica è stata depositata in data 5 agosto 2011.

Successivamente le parti hanno depositato ulteriori memorie.

2. La prima censura formulata col ricorso principale di carattere urbanistico (ripresa poi col primo motivo del ricorso per motivi aggiunti) attiene al fatto che il comune di Riccione ha utilizzato uno strumento urbanistico (il RUE) che deve avere caratteristiche normative e regolamentari anche per realizzare, attraverso l'adozione di apposite schede (nel caso di specie viene in rilievo la scheda 4), una pianificazione di dettaglio della parte di territorio già urbanizzato ed edificato che viene suddiviso in sottozone venendo di fatto a determinare la creazione di una zona turistica speciale ACT6, non prevista dal PSC.

Sul punto peraltro si deve osservare che la mancata impugnazione dell'articolo 4.3. del PSC fa venir meno la rilevanza della censura, in quanto tale strumento fornisce precise direttive al RUE, sicché la questione che viene in rilievo nella presente vicenda contenziosa è rappresentata dalla conformità o meno del RUE alle direttive del PSC.

3. Col ricorso principale, nell'ambito del primo motivo, fra l'altro, si deduce che l'intervento deve essere ascritto a quelli previsti dall'articolo 4. 3. 4 del PSC nella parte in cui consente limitati incrementi della Sue, in quanto non sussistono i presupposti per ascrivere il progetto al successivo paragrafo che consente un incremento del volume esistente in misura non superiore al 20%: tale disposizione, invero, riguarda solo i progetti che prevedono l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica, accorpamento che nel caso di specie non sussiste. Ciò posto il ricorso evidenzia come i "limitati incrementi" della superficie consentiti dalla normativa recata dal PSC nel caso di specie non sono rispettati, in quanto siamo di fronte ad un notevole incremento della superficie stessa, di gran lunga superiore anche all'incremento del 20% previsto dal paragrafo successivo.

Tale censura si aggiunge a quella inerente all'assenza delle condizioni necessarie per ottenere a titolo di incentivo l'incremento della SUE.

Ciò posto la suesposta censura risulta fondata ed assorbente con conseguente illegittimità della scheda 4 del RUE.

Dalla relazione del verificatore risulta che la scheda n. 4 del RUE consente una superficie utile edificabile fuori terra fino al limite di 8500 mq con un incremento di 2141 mq pari al 34% della SUE.

E' vero che i "limitati incrementi della SUE" consentiti dal PSC rappresentano un concetto indeterminato, ma tale considerazione non è sufficiente a giustificare un incremento del 34%.

A tale conclusione conduce l'analisi del complesso dei parametri edilizi ed ambientali contenuti nel suddetto punto 4.3.4 che, a parte il caso dell'accorpamento di immobili (che non ricorre nella fattispecie) consente interventi che non comportano incrementi del carico urbanistico e quelli che comportano il solo incremento degli spazi all'utenza (alinea 1 e 2 del secondo comma).

E' quindi evidente che i "limitati incrementi della SUE" contemplati dall'alinea 3 non possono consistere in incrementi significativi (nel caso di specie superiori al terzo), in quanto, diversamente opinando, l'aggettivo "limitati" riferito agli incrementi di SUE sarebbe tamquam non esset.

Oltre a ciò nella scheda n. 4 del RUE manca una chiara indicazione dell'entità delle "precise prestazioni" che possono giustificare l'incremento e, come emerge dalla relazione di verifica, non sono previsti "ampliamenti" riferiti alla valorizzazione degli spazi liberi a terra che, invece, rappresentano uno degli elementi indispensabili per accedere all'incremento di SUE (peraltro sempre "limitato").

In conclusione la scheda n 4 è illegittima per una serie di ragioni ciascuna delle quali è sufficiente a determinarne l'annullamento, in quanto si discosta dai parametri edilizi ed ambientali contenuti nel suddetto punto 4.3.4 (eccessivo incremento della superficie; mancata previsione degli "ampliamenti" riferiti alla valorizzazione degli spazi liberi a terra; assenza di precise indicazioni dei vari parametri che il PSC impone come condizione per accedere a "limitati" incrementi della SUE).

Dall'annullamento della scheda, impugnata col ricorso principale deriva, per illegittimità derivata, la caducazione della concessione edilizia rilasciata dal comune sulla sua base, impugnata col ricorso per motivi aggiunti.

L'accoglimento delle suesposte censure ha carattere assorbente in quanto non ci può essere interesse all'esame delle ulteriori censure formulate nei confronti della concessione edilizia posto che il progetto assentito, per effetto dell'accoglimento del ricorso principale, deve essere interamente rivisto sulla base di una nuova scheda RUE conforme alle disposizioni recate dal PSC.

Deve infine essere respinta l'istanza di risarcimento del danno formulata con i motivi aggiunti sia per l'intervenuta sospensione dell'efficacia della concessione edilizia, sia per la mancata indicazione di concreti profili di danno.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate nella misura indicata nel dispositivo tenuto conto anche della non pertinenza delle censure formulate con riferimento al paragrafo dell'articolo 4. 3. 4 del PSC nella parte in cui consente un incremento del volume esistente in misura non superiore al 20%, paragrafo irrilevante nel caso di specie in quanto riferito agli interventi che riguardano l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica, accorpamento che nel caso di specie non sussiste.

Le spese della verifica sono poste in parti uguali a carico del comune intimato e del controinteressato e vengono liquidate nell'importo di Euro 1679,48

(milleseicentottantatré/48) come da nota depositata in data 29 agosto 2011 dal Dirigente della Provincia di Rimini dott. Francesco Bosco.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l' Emilia Romagna (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, e sui motivi aggiunti li accoglie ai sensi e per gli effetti di cui in motivazione.

Condanna il comune di Riccione ed il controinteressato al pagamento a favore del ricorrente della somma di Euro 5000,00 (cinquemila/00) per ciascuno, oltre a CPA ed IVA, a titolo di spese di giudizio.

Condanna il comune di Riccione ed il controinteressato al pagamento a favore della Provincia di Rimini della somma complessiva di Euro 1679,49 (millesettecentottantatré/49) nella misura della metà per ciascuno per le spese di verifica secondo quanto indicato nella nota depositata in data 29 agosto 2011 dal Dirigente della Provincia di Rimini dott. Francesco Bosco.

Così deciso in Bologna nella camera di consiglio del giorno 20 ottobre 2011 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Mozzarelli, Presidente

Bruno Lelli, Consigliere, Estensore

Alberto Pasi, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 22/11/2011

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)