

N. 07229/2026REG.PROV.COLL.

N. 00741/2026 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 741 del 2026, proposto dal Comune di Palo del Colle, nella persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Ciro Testini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

il signor Davide Focarazzo, rappresentato e difeso dagli avvocati Giovanni Spinelli e Antonio Leonardo Deramo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia.

nei confronti

della Regione Puglia, nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, non costituita

in giudizio;

dei signori Francesco Sblano e Rosa Santamaria, non costituiti in giudizio.

per la riforma

della sentenza T.a.r. Puglia, sede di Bari, sez. III, 13 novembre 2025 n.1302, che ha accolto il ricorso n. 53/2025 R.G. proposto per l'annullamento:

a) del provvedimento 18 settembre 2024 prot. n.3623, conosciuto in data imprecisata, con cui il Responsabile del Settore tecnico urbanistico del Comune di Palo del Colle ha rilasciato a Francesco Sblano e Rosa Santamaria permesso di costruire per realizzare un fabbricato a destinazione residenziale a Palo del Colle, via Francesco Centrone 3, sul terreno distinto al relativo catasto al foglio 20 part. 210 e 804-807,

di ogni altro atto presupposto, connesso o consequenziale, e in particolare:

b) l'art. 5.22. delle norme tecniche di attuazione- NTA allegate al vigente Piano regolatore generale- PRG comunale.

visto il ricorso con i relativi allegati;

visti gli atti tutti di causa;

udito il relatore dott. Maurizio Santise alla pubblica udienza del giorno 16 luglio 2026;

uditi, altresì, i difensori delle parti;

ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso proposto innanzi al T.a.r. per la Puglia, sede di Bari, il sig. Davide Focarazzo impugnava il permesso di costruire n. 3623 del 18 settembre 2024, rilasciato dal Comune di Palo del Colle ai sigg. Francesco Sblano e Rosa Santamaria per la realizzazione di un fabbricato residenziale composto da due corpi di fabbrica, deducendone l'illegittimità, in particolare, per violazione dell'art. 61 delle N.T.A. 

P.U.G., sotto il profilo del rapporto tra larghezza della strada e altezza del fabbricato, nonché per superamento dell'altezza massima assentibile con riguardo al fronte prospiciente la proprietà del ricorrente in primo grado.

2. Il T.a.r. per la Puglia, con sentenza n. 1302 del 2025, accoglieva in parte il ricorso, ritenendo che il rapporto di 1/1 previsto dall'art. 61 delle N.T.A. dovesse essere verificato con riferimento alla larghezza effettiva e attuale di via Francesco Centrone, pari a circa m. 5,00, e non alla maggiore larghezza prevista dal P.U.G. ma non ancora attuata e che uno dei fronti del fabbricato assentito si elevasse sino a circa m. 13,15/13,50, eccedendo il limite di m. 10,50 e non potendo la relativa sopraelevazione essere integralmente giustificata come volume tecnico o torrino escluso dal computo.

3. Avverso la predetta sentenza ha proposto appello il Comune di Palo del Colle, deducendo i seguenti motivi di appello:

I. Inammissibilità del ricorso di primo grado.

Parte appellante deduce l'inammissibilità del ricorso di primo grado per il previo comportamento del ricorrente in primo grado, che avrebbe a sua volta parametrato il proprio intervento edilizio alla larghezza stradale prevista dal P.U.G.

II. Violazione dell'art. 11 comma 2 Legge n. 1150/42 - Violazione dell'art. 61 N.T.A. PUG di Palo del Colle.

Parte appellante deduce l'errore della sentenza nella parte in cui ha ritenuto che l'altezza dell'edificio dovesse essere rapportata alla larghezza della strada nello stato di fatto esistente, anziché a quella prevista dallo strumento urbanistico. 3. *III Violazione dell'art. 5.22 NTA Pug - Violazione dell'art. 61 NTA Pug - Violazione delle definizioni uniformi nn. 27 e 28 del RET approvato con delibera di G.R. n. 2250/2017.*

Parte appellante deduce, altresì, l'errore del capo di sentenza relativo al computo dell'altezza del fronte e alla qualificazione della sopraelevazione contestata.

IV. *Violazione dell'art. 112 c.p.c. - Violazione dell'art. 8 D.M. n. 1444/68.*

Parte appellante deduce il vizio di ultrapetizione, per avere il primo giudice fatto riferimento anche all'art. 8 del d.m. n. 1444 del 1968.

Si è costituito in giudizio il sig. Focarazzo, chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza gravata.

Alla pubblica udienza del 16 luglio 2026 la causa è stata trattenuta in decisione.

4. L'appello è infondato nei sensi e nei limiti di seguito precisati.

5. Il primo motivo di appello, con cui il Comune deduce l'inammissibilità del ricorso di primo grado per asserita acquiescenza o per violazione del principio *nemo potest venire contra factum proprium*, è infondato, come ben chiarito dal T.a.r., in quanto la denunciata contraddittorietà in relazione ad un comportamento tenuto dal ricorrente in primo grado riguardo ad un diverso procedimento amministrativo non può direttamente incidere rispetto al provvedimento oggetto del presente giudizio, ma, al più, comportare eventualmente una valutazione dell'amministrazione, sussistendone i presupposti, volta a valutare se il permesso di costruire rilasciato a parte ricorrente in primo grado sia o meno legittimo.

Il primo motivo di appello è, quindi, infondato.

6. Con il secondo motivo l'appellante censura il capo di sentenza che ha ritenuto illegittimo il permesso di costruire per violazione del rapporto di 1/1 fra altezza del fabbricato e larghezza della strada prospiciente, assumendo che il parametro da considerare sarebbe quello della larghezza prevista dal P.U.G. per via Francesco Centrone, e non quello della larghezza attuale, allo stato pari a circa m. 5,00.

7. Il motivo non è fondato.

Ritiene il Collegio che l'altezza del fabbricato da realizzare si determina in relazione alla larghezza della strada sulla quale esso si proietta, deponendo in favore di tale lettura esigenze di ordine urbanistico, di assetto del territorio, di salubrità e d'armonico inserimento dell'edificazione nel contesto viario come è previsto all'attualità.

Tale principio, tuttavia, presuppone che il parametro viario assunto a riferimento sia certo, attuale e concretamente rilevante al momento in cui l'Amministrazione è chiamata a valutare l'istanza di rilascio di permesso di costruire. Per tali motivi va escluso che, ai fini del calcolo di altezze e distanze, possa farsi automatico riferimento a una mera previsione di ampliamento stradale non ancora realizzata e rimessa a sviluppi futuri ed eventuali.

La larghezza della strada cui rapportare l'altezza del fabbricato non può, quindi, essere quella meramente virtuale di piano (che peraltro risulta inattuato da ben 18 anni), allorché l'allargamento previsto non costituisca ancora un dato urbanistico attuale e concretamente realizzato, dovendosi avere riguardo, in tali ipotesi, alla situazione esistente e alla configurazione attuale del territorio, 8. Nel caso di specie, risulta pacifico fra le parti che via Francesco Centrone, alla data del rilascio del permesso di costruire impugnato, presentasse una larghezza effettiva di circa m. 5,00, mentre l'ampliamento previsto dal P.U.G. non era stato ancora attuato, permanendo una situazione fattuale di incompleta realizzazione della sede viaria, priva delle opere di urbanizzazione coerenti con la sezione stradale pianificata.

In tale contesto, correttamente il primo giudice ha ritenuto che l'Amministrazione non potesse parametrare l'altezza assentibile alla larghezza futura della strada solo perché prevista negli elaborati di piano, giacché una simile opzione finirebbe per fondare la legittimità del titolo su una trasformazione urbanistica eventuale e non

ancora verificatasi, in contrasto con l'esigenza che il rapporto tra altezza e sede viaria sia apprezzato sulla base di dati effettivi e certi.

9. Né vale opinare in contrario che l'area destinata a viabilità sarebbe ~~comunque~~ soggetta a vincolo urbanistico o a inedificabilità, poiché comunque il parametro di larghezza assunto a fondamento del titolo non era, al momento del rilascio, concretamente corrispondente allo stato dei luoghi.

Deve perciò affermarsi che, nella fattispecie, il T.a.r. ha fatto corretta applicazione del principio per cui l'altezza del fabbricato va commisurata alla larghezza della strada prospiciente nella sua consistenza attuale sotto i profili urbanistico ed edilizio, non potendo assumersi quale parametro automatico una previsione pianificatoria non ancora concretamente attuata.

Il secondo motivo di appello va, dunque, respinto.

9. Con il terzo motivo l'appellante contesta il capo della sentenza che ha ravvisato l'eccedenza dell'altezza di uno dei fronti del fabbricato, assumendo che il T.a.r. avrebbe erroneamente disatteso le definizioni recate dal regolamento edilizio tipo e dalle N.T.A., non considerando che l'altezza computabile dovrebbe arrestarsi alla linea di intradosso del solaio di copertura e che la porzione eccedente integrerebbe volume tecnico o comunque elemento non computabile.

Anche tale motivo di appello è infondato.

La sentenza appellata non ha negato in astratto l'applicabilità delle definizioni regolamentari in tema di altezza del fronte; ha piuttosto rilevato, con apprezzamento in fatto immune dai vizi denunciati, che nel caso concreto la sopraelevazione del fronte prospiciente la proprietà dell'odierno appellato eccedeva in misura apprezzabile la sagoma ordinaria dell'edificio, raggiungendo una quota di circa m.

13,15/13,50, e che tale soluzione non fosse giustificabile, per intero, come mero volume tecnico o come torrino escluso dal computo.

Sotto tale profilo, la decisione di primo grado si colloca in linea con il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa, anche di questa Sezione, secondo cui è *qualificabile come volume tecnico il volume non impiegabile né adattabile a uso abitativo e privo di autonomia funzionale, anche potenziale, strettamente necessario, senza possibili alternative e con consistenza volumetrica contenuta, a contenere impianti tecnologici serventi la costruzione principale, non collocabili all'interno dell'edificio e proporzionati alle effettive esigenze da soddisfare. La qualificazione richiede la prova della stretta necessità del volume, dell'assenza di alternative e dell'impossibilità di collocare gli impianti nel corpo dell'edificio principale*» (cfr., *ex plurimis*, Cons. Stato, sezione IV, 13 settembre 2024 n. 7558).

Il T.a.r. ha evidenziato che la sopraelevazione del muro perimetrale per oltre tre metri rispetto alla linea diOMPAGNO risultava funzionale alla predisposizione di una ulteriore struttura di copertura, senza che emergesse la stretta indispensabilità tecnica di tale soluzione, tanto più a fronte della possibilità di allocare ~~Impianto~~ fotovoltaico con modalità meno impattanti sulla sagoma e sull'altezza complessiva dell'edificio.

Si tratta di valutazione congruamente motivata e non infirmata dalle deduzioni dell'appellante, che si risolvono nella prospettazione di una diversa lettura degli elaborati tecnici, non idonea a scalfire il nucleo essenziale dell'accertamento compiuto dal primo giudice.

Ne consegue il rigetto anche del terzo motivo di appello.

10. Infondato è anche il quarto motivo di appello, con cui il Comune deduce il vizio di ultrapetizione, assumendo che il T.a.r. avrebbe fatto applicazione dell'art. 8 del d.m. n. 1444 del 1968 pur in assenza di una specifica censura di parte.

Il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato impedisce al giudice di pronunciare oltre i limiti della domanda o su eccezioni riservate alle parti, tuttavia, nel caso in esame, dalla lettura della sentenza impugnata emerge che il T.a.r. ha fondato l'annullamento del permesso di costruire anzitutto e principalmente sulla violazione dell'art. 61 delle N.T.A., sotto il duplice profilo del rapporto fra larghezza della strada e altezza del fabbricato, nonché del superamento dell'altezza massima assentibile del fronte contestato.

L'eventuale richiamo all'art. 8 del d.m. n. 1444 del 1968 si atteggia, in tale contesto, quale argomento di rinforzo sistematico e di conferma del giudizio già raggiunto sulla base delle censure introdotte, e non quale autonoma *ratio decidendi* fondata su una domanda nuova o diversa rispetto a quella proposta dal ricorrente in primo grado. . Non sussiste, dunque, il denunciato vizio di ultrapetizione, non risultando che il primo giudice abbia pronunciato *ultra o extra petita*, ma soltanto che abbia valorizzato, nell'ambito del medesimo perimetro controverso, un ulteriore parametro normativo coerente con la censura dedotta in ordine all'illegittimità dell'altezza assentita.

11. L'appello va, pertanto, respinto. La natura tecnico-interpretativa delle questioni trattate e la complessità del quadro normativo e fattuale giustificano l'integrale compensazione delle spese del presente grado di giudizio tra tutte le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese del presente grado integralmente compensate tra le parti.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 16 luglio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Gambato Spisani, Presidente FF

Silvia Martino, Consigliere

Luca Monteferrante, Consigliere

Eugenio Tagliasacchi, Consigliere

Maurizio Santise, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Maurizio Santise

IL PRESIDENTE

Francesco Gambato Spisani

IL SEGRETARIO