

Pubblicato il 28/12/2020

N. 08426/2020REG.PROV.COLL.

N. 03777/2020 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 3777 del 2020, proposto dalla signora Rita Leone, rappresentata e difesa dall'avvocato Luigi Adinolfi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Pignataro Maggiore, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Guglielmo Conca, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Vincenzo Palumbo, rappresentato e difeso dall'avvocato Fabrizio Perla, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Sistina, 121;

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Campania, sezione VI, 11 dicembre 2019, n. 5879.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Pignataro Maggiore e del signor Vincenzo Palumbo;

Visti tutti gli atti della causa;

Viste le note in data 24 novembre, 3 dicembre e 11 dicembre 2020, con cui le parti hanno chiesto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25, d.l. n. 137 del 2020, il passaggio in decisione della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 dicembre 2020, svoltasi con collegamento da remoto *ex art.* 25, d.l. n. 137 del 2020, il consigliere Giuseppe Castiglia;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. L'originaria ricorrente, proprietaria di un immobile nel Comune di Pignataro Maggiore, ha impugnato il permesso di costruire n. 21/2015, rilasciato al proprietario di un terreno confinante per la costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione.

2. Con sentenza 13 ottobre 2017, n. 4799, il TAR per la Campania, sez. VIII, ha annullato il titolo impugnato:

- per violazione delle regole sulle distanze tra le costruzioni delle parti contrapposte;
- per la mancata previsione di una uscita a norma per la rampa servente il garage sotterraneo previsto dal progetto.

3. Sulla nuova richiesta dell'interessato il Comune, in data 15 giugno 2018, ha rilasciato il permesso di costruire n. 7/2018, che la primitiva ricorrente ha ancora impugnato con sette motivi di doglianza:

- I) violazione dell'art. 38 del d.P.R. n. 380/2001 (testo unico dell'edilizia);
- II) violazione del regolamento edilizio tipo pubblicato nella *Gazzetta ufficiale* n. 268 del 16 novembre 2016;
- III) violazione dell'art. 28 del regolamento edilizio comunale;
- IV) violazione di tutti i principi in tema di calcolo dei volumi edificabili;
- V) violazione di tutti i principi in tema di calcolo dei volumi seminterrati;
- VI) eccesso di potere per errore sui presupposti di fatto, violazione della distanze tra fabbricati imposta dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e dall'art. 11 delle NTA al PRG;
- VII) eccesso di potere per travisamento; violazione delle distanze legali tra costruzioni *ex art.* 9 del d.m. n. 1444/1968; violazione dell'art. 11 delle NTA al PRG.

4. Il TAR per la Campania, sez. VIII, ha accolto la domanda cautelare della ricorrente e quindi ha disposto verifica per accertare lo stato attuale dei luoghi.

5. Decidendo nel merito con sentenza 11 dicembre 2019, n. 5879, il Tribunale regionale:

- a) ha accolto il ricorso limitatamente alla censura di violazione delle distanze legali da parte del previsto terrazzino sul lato nord est sia al piano rialzato sia al primo piano (sesto motivo del ricorso);
- b) ha espressamente respinto le ulteriori censure mosse con il ricorso;
- c) ha compensato fra le parti le spese di lite;
- d) ha posto a carico in egual misura di ricorrente, Comune e controinteressato la somma liquidata al verificatore.

6. L'originaria ricorrente ha interposto appello avverso la sentenza n. 5879/2019 censurandone il ritenuto *error in iudicando* sotto quattro distinti profili, che

ripropongono criticamente i motivi di primo grado primo, secondo, terzo, quarto e quinto (da pagina 3 a pagina 10 del ricorso):

I) violazione dell'art. 38 del t.u. dell'edilizia, che non sarebbe applicabile in presenza di vizi sostanziali.

Il controinteressato non avrebbe in alcun modo provveduto a emendare i vizi sostanziali delle opere realizzate con il titolo annullato, in quanto avrebbe lasciato intatto il seminterrato realizzato nelle more e fuoriuscente dal piano di campagna per mezzo metro, inglobandolo nell'involucro del nuovo progetto invece di abbatterlo, e non avrebbe eliminato la rampa di accesso, che non presenterebbe scalini. Il vizio sostanziale non sarebbe sanabile ai sensi dell'art. 38 t.u., e in realtà si sarebbe verificata *“una anomala fattispecie di tombamento di opere abusive a seguito di annullamento giurisdizionale”*;

II) mancato computo, totale o parziale, della superficie della cantina (in cui è stato trasformato il piano interrato già destinato a garage) ai fini della volumetria. Erroneamente il TAR avrebbe applicato il regolamento edilizio comunale (REC) e non il regolamento edilizio tipo (RET), le cui disposizioni, nell'inerzia del Comune, avrebbero dovuto trovare diretta applicazione. Applicando un corretto criterio di calcolo, sarebbe stato ampiamente oltrepassato l'indice volumetrico massimo assentibile;

III) in via subordinata, errata applicazione dell'art. 28 del REC. Il volume della cantina scorporabile sarebbe solo quello corrispondente alle dimensioni imposte dal regolamento - nei limiti dunque della percentuale di 1/10 della superficie complessiva del piano superiore - e non il maggior volume dell'intera cantina;

IV) errore di calcolo dei volumi seminterrati e interrati. La cantina sarebbe di enormi dimensioni e costituirebbe comunque volume, almeno per la parte emergente dal piano di campagna.

7. Il Comune di Pignataro Maggiore e il privato controinteressato si sono costituiti in giudizio per resistere all'appello.

8. Con ordinanza 6 luglio 2020, n. 4011, la Sezione ha accolto la domanda cautelare proposta dall'appellante al fine di mantenere immutato lo stato dei luoghi in attesa della decisione definitiva di merito.

9. Le parti private hanno depositato note di udienza.

10. Alla pubblica udienza del 17 dicembre 2020, l'appello è stato chiamato e trattenuto in decisione.

11. Quanto al primo motivo dell'appello, nelle note di udienza l'appellante richiama la recente sentenza dell'Adunanza plenaria di questo Consiglio di Stato 6 luglio 2020, n. 4011, resa in merito all'applicazione dell'art. 38 del t.u. dell'edilizia.

11.1. Nell'ordinanza cautelare n. 4011/2020, la Sezione - tenuto conto dell'epigrafe e del contenuto della censura in esame - si è limitata a rammentare come la questione dei presupposti e dei limiti applicativi dell'art. 38 citato fosse stata rimessa all'Adunanza plenaria di questo Consiglio di Stato con ordinanza 11 marzo 2020, n. 1735.

11.2. L'Adunanza plenaria ha sancito il principio di diritto che *“i vizi cui fa riferimento l'art. 38 sono esclusivamente quelli che riguardano forma e procedura che, alla luce di una valutazione in concreto operata dall'amministrazione, risultino di impossibile rimozione”*.

11.3. La concreta fattispecie in esame fuoriesce dal perimetro della pronunzia, che pertanto non ha alcuna diretta incidenza sulla presente controversia: dalla documentazione versata in atti emerge che né il signor Palumbo, in sede di richiesta, né il Comune, in sede di rilascio del secondo titolo edilizio, abbiano mai richiamato o fatto applicazione del menzionato art. 38.

11.4. Come detto nella esposizione in fatto, la sentenza del TAR Campania n. 4799/2017 ha annullato il permesso di costruire n. 21/2015 per violazione delle norme sulle distanze fra gli edifici e con riguardo alle modalità di realizzazione della

rampa di uscita dall'autorimessa, difettando il tratto di piano che l'art. 51 del REC prescrive debba frapporti tra la rampa e la strada.

11.5. Nella nuova istruttoria, che ha condotto all'adozione del titolo impugnato in questa sede, non si fa alcuna menzione dell'art. 38 t.u.

11.6. L'appellante, in questa sede, non fa questione di distanze e insiste sulla mancata demolizione del seminterrato realizzato nel frattempo.

11.7. La sentenza n. 4799/2017 non censurava la realizzazione del seminterrato in sé, ma il mancato rispetto di una prescrizione locale volta a tutelare la pubblica incolumità rispetto all'accesso di autoveicoli a una strada destinata a pubblico transito.

11.8. Si legge nella relazione che accompagna la richiesta del nuovo permesso di costruire che il seminterrato è destinato a cantina, collegata all'esterno da una scala o da una rampa non carrabile.

11.9. Vero è che, secondo la relazione conclusiva della verifica disposta in primo grado, il piano interrato (o seminterrato) del fabbricato, *“allo stato attuale, risulta non essere ultimato, non presenta finiture architettoniche tali da poter delineare in modo univoca la sua destinazione d'uso se di tipo a garage o a cantina e/o altre destinazioni similari”* (pag. 11). Non risulta però essere stata realizzata la rampa di accesso che dal piano interrato o seminterrato andrebbe sulla via privata di accesso (pag. 18).

11.10. Tuttavia è evidente che il permesso impugnato consente la realizzazione di una cantina, non di una autorimessa. Poiché l'appellante non si duole di una difformità dell'opera rispetto al titolo, ma contesta questo nella sua portata, il motivo appare infondato e va perciò respinto.

12. Il secondo motivo dell'appello, in relazione al punto del computo totale o parziale del volume della cantina nel volume complessivamente edificabile, implica la questione dell'applicabilità del RET o del REC nel senso che, a seconda che il calcolo si faccia con l'uno o l'altro strumento, si verificherebbe o no - come illustra

dettagliatamente la sentenza impugnata - lo sfioramento delle volumetrie consentite nella zona.

12.1. La catena normativa può essere richiamata nei termini che seguono:

- il comma 1-*sexies* dell'art. 4 t.u. (introdotto dall'art. 17-*bis*, comma 1, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, in legge 11 novembre 2014, n. 164) stabilisce:

‘‘Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni’’;

- con sentenza 26 maggio 2017, n. 125, la Corte costituzionale ha ritenuto non fondate le questioni di costituzionalità sollevate al riguardo dalla Regione Puglia e dalla Provincia autonoma di Trento;

- nelle more della decisione della Corte, è stata raggiunta l'intesa in Conferenza unificata, sottoscritta nella seduta del 20 ottobre 2016, per effetto della quale è stato adottato lo schema di regolamento edilizio-tipo. L'atto di intesa dispone che i regolamenti comunali siano ordinati secondo indici volti a «*semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto*», e dovranno essere suddivisi in due parti: una prima parte (Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia) in cui viene puntualmente richiamata la disciplina generale sovraordinata dell'attività edilizia statale e regionale (allegato A dell'intesa); una seconda parte (Disposizioni

regolamentari comunali in materia edilizia) contenente la disciplina regolamentare edilizia comunale, ordinata nel rispetto dello schema generale e uniforme di cui all'Allegato 1 dell'intesa. I regolamenti comunali, inoltre, dovranno utilizzare le definizioni uniformi di cui all'Allegato B dell'intesa, così come, in futuro, Stato, Regioni ed enti locali nella normativa di rispettiva competenza (art. 2, comma 2, dell'intesa);

- successivamente all'intesa, con delibera di Giunta n. 287 del 23 maggio 2017, la Regione Campania ha recepito il regolamento edilizio tipo approvato in Conferenza unificata.

12.2. Il primo giudice ha ritenuto di non poter seguire i rilievi della ricorrente secondo i quali, in diretta applicazione delle definizioni uniformi recate dal RET, la cantina seminterrata andrebbe computata ai fini volumetrici in tutto (applicando le definizioni di "superficie totale" e di "volume totale") o in parte (applicando le definizioni di "superficie accessoria" e di "superficie complessiva"), con conseguente eccedenza rispetto alle volumetrie consentite dalla disciplina urbanistica di zona.

12.3. A favore della tesi dell'appellante sembrano stare:

- il punto 3 della delibera n. 287/2020, secondo il quale *"i Comuni adeguano i propri regolamenti edilizi entro centottanta giorni a decorrere dalla pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania"*;

- il punto 4, per cui *"le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili"*.

12.4. La sentenza impugnata valorizza invece un diverso profilo, presente nell'art. 2 dell'intesa e nella terza delle premesse della delibera di Giunta, vale a dire quello per cui *"il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti"*.

12.5. Il Collegio condivide le prospettazioni del TAR, svolte con riguardo a una normativa che - come si è visto - presenta caratteri non lineari.

12.6. Con la sentenza n. 125 del 2017, la Corte costituzionale ha ritenuto le questioni non fondate sulla scorta delle seguenti considerazioni:

a) pur condividendo la doglianza della Regione Puglia circa la impossibilità di ricondurre la disciplina in questione alle materie di competenza statale esclusiva dei *«livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali»* e della *«tutela della concorrenza»*, tenuto altresì conto della irrilevanza della auto-qualificazione legislativa, la Corte osserva tuttavia che la norma in questione ha posto un criterio procedurale, di natura concertativa, finalizzato a semplificare la struttura dei regolamenti edilizi, anche attraverso la predisposizione di definizioni uniformi sull'intero territorio nazionale. La decisione di ricorrere a uno schema "tipo", riflettendo tale esigenza unitaria e non frazionabile, viene pertanto annoverata a pieno titolo tra i principi fondamentali del governo del territorio e quindi legittimamente ricompresa nella competenza statale esclusiva, senza tuttavia pregiudicare la possibilità, per le singole regioni, di operare nell'ambito dello schema e di svolgere una funzione di raccordo con gli enti locali operanti sul loro territorio;

b) è da escludersi che legge statale si sia spogliata della propria competenza, attribuendo ad un atto sub-legislativo il compito di disciplinare una materia che l'art. 117, terzo comma, Cost. affida al legislatore. La disposizione censurata, infatti, non contiene una autorizzazione "in bianco", non omettendo di indicare i soggetti interessati, l'obiettivo da perseguire, il metodo e gli adempimenti procedurali necessari a unificare e coordinare la struttura e il lessico dei regolamenti edilizi locali;

c) è ben possibile che il legislatore rinvii ad atti integrativi e ad essi affidi *«il compito di individuare le specifiche caratteristiche della fattispecie tecnica [...] le quali necessitano di applicazione uniforme in tutto il territorio nazionale»* e *«mal si conciliano con il diretto contenuto di un atto legislativo»* (Corte cost., sentenza n. 11 del 2014). Poiché se è ovvio che tali

atti, *«qualora autonomamente presi, non possono assurgere al rango di normativa interposta, altra è la conclusione cui deve giungersi ove essi vengano strettamente ad integrare, in settori squisitamente tecnici, la normativa primaria che ad essi rinvia»* (Corte cost., sentenza n. 11 del 2014)»;

d) la disciplina statale che rimette a decreti ministeriali l'approvazione di talune norme tecniche per le costruzioni costituisce *«chiara espressione di un principio fondamentale»* (Corte cost., sentenze n. 282 del 2016 e n. 254 del 2010; nello stesso senso, sentenza n. 41 del 2017);

e) è da escludersi che lo schema di regolamento-tipo integrerebbe gli estremi di una fonte regolamentare statale, invasiva della potestà riconosciuta alle regioni nelle materie di legislazione concorrente. Il regolamento tipo non ha alcun contenuto innovativo della disciplina dell'edilizia ma svolge una funzione di raccordo e coordinamento meramente tecnico e redazionale, venendo a completare il principio (fondamentale) contenuto nella disposizione legislativa sicché ben potrebbe essere adottato in una materia di legislazione concorrente in quanto, come già precisato, *«[l]'art. 117, sesto comma, Cost. [...] preclude allo Stato, nelle materie di legislazione concorrente, non già l'adozione di qualsivoglia atto sub-legislativo, [...] bensì dei soli regolamenti, che sono fonti del diritto, costitutive di un determinato assetto dell'ordinamento»* (Corte cost., sentenza n. 284 del 2016);

f) all'intesa potrà seguire il recepimento regionale e l'esercizio del potere regolamentare da parte degli enti locali. Questi, nell'adempire al necessario obbligo di adeguamento delle proprie fonti normative al "tipo" concertato in Conferenza unificata e recepito dalle singole Regioni, godranno di un ragionevole spazio per intervenire con riferimenti normativi idonei a riflettere le peculiarità territoriali e urbanistiche del singolo comune, tramite l'esercizio delle potestà regolamentari loro attribuite in materia edilizia (art. 117, sesto comma, Cost.; artt. 2, comma 4, e 4 del citato TUEL);

g) a una soluzione identica la Corte è pervenuta in riferimento al ricorso proposto dalla Provincia autonoma di Trento, anche se tramite un percorso argomentativo in parte diverso, ritenendo cioè la normativa impugnata non automaticamente applicabile nel territorio provinciale in forza della clausola di salvaguardia richiamata dall'art. 43-*bis* del d.l. n. 133/2014.

12.7. In particolare, come ha ricordato il primo giudice, la Corte costituzionale ha osservato che il regolamento-tipo *“non ha alcun contenuto innovativo della disciplina dell'edilizia ma svolge una funzione di raccordo e coordinamento meramente tecnico e redazionale”*.

12.8. Proprio la natura essenzialmente tecnica della fattispecie considerata (lo schema di regolamento tipo) è uno dei rilievi che, nella ricostruzione della Corte, risultano decisivi per respingere le questioni di legittimità costituzionale dedotte sotto il profilo della violazione dell'art. 117, sesto comma, Cost., che riconosce allo Stato la potestà regolamentare solo nelle materie di legislazione esclusiva. E ciò nel senso che, quando la scelta del legislatore richieda particolari competenze tecniche, è ammissibile il rinvio ad atti integrativi (qui: l'intesa Stato-Regioni) che non costituiscono una norma di dettaglio (che in quanto tale sarebbe invasiva delle competenze concorrenti regionali), bensì una sorta di estensione dei principi fondamentali della materia.

12.9. In sintesi: la predisposizione del RET corrisponde all'esigenza di raggiungere una uniformità semantica in un ambito tecnico segnato da frequenti oscillazioni lessicali, che finiscono per ostacolare la corretta comprensione dei testi da parte degli operatori del settore e degli utenti.

12.10. Si tratta dunque di una operazione di standardizzazione definitoria, il cui impatto concreto non può eccedere i limiti che si sono consapevolmente dati gli autori della nuova normativa.

12.11. E sebbene l'art. 2 dell'intesa demandi alle Regioni in sede attuativa di individuare *“alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle*

previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria ... dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione”, l’inerzia serbata al riguardo dalla Regione Campania non può incidere sull’intrinseco limite di efficacia delle definizioni recate dal RET.

12.12. Cosicché va oltre il segno - e non può essere seguito - l’appellante quando sostiene che, essendo il Comune inadempiente rispetto al termine per l’adeguamento del proprio REC, le previsioni del RET varrebbero in tutto e per tutto e potrebbero direttamente incidere anche sulle previsioni dimensionali di piano.

12.13. In mancanza di una espressa previsione nella normativa di settore, non è possibile ritenere che il mancato rispetto di un termine, che sembra chiaramente ordinatorio, possa avere effetti così radicalmente eversivi sulla autonomia pianificatoria degli enti locali.

12.14. Non vale in contrario invocare l’isolato precedente di un giudice di primo grado (TAR Puglia, sez. III, 21 gennaio 2020, n. 58, sul quale pende l’appello), che si muove in un diverso tessuto normativo regionale e si occupa piuttosto del problema del se, decorso il termine posto dalla Regione per l’adeguamento dei REC, le definizioni uniformi del RET siano *“applicabili di fatto, ma non tutte”*, escludendo che sia *“possibile selezionare arbitrariamente alcune definizioni uniformi e differirne l’entrata in vigore rispetto ad altre”*.

12.15. In definitiva, il secondo motivo dell’appello risulta infondato e - non essendo in discussione in sé la correttezza del computo dei volumi, ma solo quella dei parametri di riferimento - va perciò respinto.

13. Con la terza censura, subordinata a quelle precedenti, l’appellante deduce la violazione dell’art. 28 REC. Le dimensioni della cantina - la cui superficie coinciderebbe con quella del primo piano - sarebbero eccedenti rispetto a quelle

ammesse dall'art. 28 citato, sicché il volume espresso, scomputabile dalla volumetria, sarebbe solo corrispondente al limite del decimo del piano superiore.

13.1. L'art. 28 REC ("Classificazione dei piani") recita:

"Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati di limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2 appartamenti a piani abitabili sovrastanti e sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore".

13.2. Benché - come rilevato da più parti - la disposizione non sia di agevole lettura, anche alla luce della relativa rubrica sembra incongruo ritenere che essa abbia voluto imporre un limite dimensionale alle cantine. Il suo significato normativo sta piuttosto nel voler definire un parametro per stabilire se il piano sia o no abitabile.

13.3. Appaiono condivisibili le conclusioni del verificatore, secondo le quali la cantina, per le sue concrete caratteristiche, non costituisce un locale abitabile e ricade nella categoria S2.

13.4. Il motivo appare perciò infondato e da respingere.

13.5. Resta fermo che l'utilizzazione del piano seminterrato a fini abitativi costituirebbe un abuso, per evitare il quale spetta al Comune esercitare i propri poteri di vigilanza e controllo.

14. Il quarto motivo dell'appello ripropone con particolare stringatezza il quarto e il quinto motivo del ricorso introduttivo, sostenendo che, ai fini del computo della volumetria complessiva, dovrebbe comunque tenersi conto del volume della cantina o comunque della porzione emergente dal piano di campagna.

14.1. Il motivo è infondato.

14.2. Secondo l'orientamento consolidato della Sezione, al quale il Collegio intende dare continuità, di norma è computabile solo il volume che supera il piano di

campagna o quello che sopravanza lo sbancamento del livello zero, non già la cubatura sottostante (per tutte sentenze 1° luglio 2013, n. 3539; 29 gennaio 2008, n. 271; ivi riferimenti ulteriori).

14.3. Come detto, la cantina ricade in S2 e non costituisce perciò superficie e volume rilevante ai fini del carico urbanistico (Cons. Stato, sez. IV, 15 luglio 2009, n. 4439).

14.4. In particolare, la decisione n. 271 del 2008 ha chiarito che *“un seminterrato ... è tale, quindi, se in ogni sua parte rimane al di sotto del piano di campagna o del livello zero di sbancamento, essendo compatibile con tale situazione, nei limiti ritenuti dalle norme comunali, che parte della struttura sopravanzi il piano di campagna o la quota zero, per quanto strettamente necessario per assicurare una sufficiente areazione e luminosità, ovvero, che rimanga scoperta in larghezza per realizzare un accesso dall'esterno”*.

14.5. Nello stesso senso, in termini testuali, è la recente sentenza di Cass. pen., sez. III, 8 aprile 2019, n. 23474, richiamata dall'appellante - non del tutto propriamente - a sostegno della propria tesi.

14.6. Nel caso di specie, risulta dalla verifica - non contestata in punto di fatto - che la cantina presenta un lato nord e un piano ovest a quota 0; un lato est sostanzialmente a quota 0, per la presenza del solo varco di accesso al piano cantinato; un lato sud fuori terra per m. 1,20 (stato attuale del piano di campagna) o m. 0,90 (secondo la futura sistemazione esterna). Sul lato sud il locale mostra una serie di aperture, corrispondenti a cinque finestre.

14.7. Sono dunque soddisfatte le condizioni (esigenze di areazione e luminosità ovvero di accesso dall'esterno) che, secondo la giurisprudenza rammentata, occorrono per considerare il locale seminterrato e quindi totalmente non computabile nella volumetria complessiva assentibile.

14.8. Da ciò, appunto, l'infondatezza del motivo, che va dunque respinto.

15. Dalle considerazioni che precedono discende che l'appello è in tutto infondato e deve essere perciò respinto con conferma della sentenza impugnata.

16. Le spese del presente grado di giudizio seguono la regola della soccombenza, secondo la legge, e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata.

Condanna la parte soccombente al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, che liquida nell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila/00), oltre agli accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 17 dicembre 2020 con l'intervento dei magistrati:

Vito Poli, Presidente

Giuseppe Castiglia, Consigliere, Estensore

Alessandro Verrico, Consigliere

Nicola D'Angelo, Consigliere

Michele Conforti, Consigliere

L'ESTENSORE
Giuseppe Castiglia

IL PRESIDENTE
Vito Poli

IL SEGRETARIO