

Con provvedimento n. 10 del 15 gennaio 2026, il Comune Alfa ha rilasciato alla società Beta un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, avente ad oggetto la demolizione di un edificio residenziale di 3 piani per la realizzazione di una palazzina di 4 piani fuori terra. Con ricorso notificato in data 18 aprile 2026, il proprietario del fondo confinante (Tizio) ha impugnato il suddetto provvedimento, chiedendone l'annullamento per due motivi: a) violazione dell'altezza massima degli edifici prevista dallo strumento urbanistico comunale in quella specifica zona; b) difetto di motivazione in ordine alla sussistenza di un interesse pubblico idoneo a giustificare la deroga.

Con apposite memorie, si sono costituiti il Comune e la società chiedendo il rigetto del ricorso in quanto infondato nel merito.

Con memoria ex art. 73 c.p.a., Tizio ha eccepito, in subordine, anche un vizio di incompetenza, in quanto il permesso di costruire sarebbe stato rilasciato sulla base di una delibera della Giunta comunale e non del Consiglio comunale.

Con memoria ex art. 73 c.p.a., il Comune ha eccepito l'inammissibilità del ricorso per difetto di legittimazione ed interesse in capo a Tizio; inoltre, ha dedotto l'infondatezza nel merito in quanto: a) la deroga riguarderebbe proprio l'altezza massima; b) la delibera sarebbe sufficientemente motivata in ordine all'interesse pubblico relativo al contenimento del consumo di suolo; c) la delibera di Giunta Comunale sarebbe poi stata seguita da una successiva delibera del Consiglio comunale di identico tenore.

Con memoria ex art. 73 c.p.a., la società ha eccepito anche l'irricevibilità del ricorso per essere stato notificato oltre il termine decadenziale di 60 giorni dal rilascio del provvedimento.

Con memoria di replica, Tizio ha dedotto la sussistenza di un interesse derivante dalla diminuzione di luce e veduta che subirebbe la propria abitazione a causa dell'intervento edilizio; inoltre, ha dedotto di essere venuto a conoscenza del rilascio del permesso di costruire solo con l'inizio effettivo dei lavori in data 5 aprile 2026.

All'udienza pubblica del 24 settembre 2026 la causa è stata trattenuta per la decisione.