

Publicato il 26/10/2018

N. 01594/2018 REG.PROV.COLL.

N. 00490/2016 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

Lecce - Sezione Prima

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 490 del 2016, proposto da ****, rappresentata e difesa dall'avvocato ****;

contro

Comune di Galatone, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

del provvedimento n. 28324 del 22.12.2015 di diniego definitivo del permesso di costruire di cui alla richiesta prot. 3394 del 17.2.2014 avanzata da **** per la realizzazione di una "Costruzione a titolo oneroso di una casa rurale con annesso rustico e recinzione - Contrada Marangioti";

nonché di ogni altro atto comunque connesso presupposto e/o consequenziale ed in particolare ove occorra della comunicazione di preavviso di diniego prot. 26864 de 27.11.14 e della istruttoria finale dell'ufficio del 22.12.15.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 24 ottobre 2018 il dott. Roberto Michele Palmieri e uditi per le parti i difensori come da verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente – imprenditrice agricola e proprietaria di suoli in agro di Galatone, c.da Marangioti, in catasto al fg. 11 p.lle 64 e 65, e fg. 12 p.lle 315 e 316 – ha impugnato il diniego di rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di una casa rurale con annesso rustico e recinzione.

A sostegno del ricorso ella ha articolato i seguenti motivi di gravame, appresso sintetizzati: violazione dell'art. 51 lett. g) L.R. n. 56/80 e del PRG; eccesso di potere sotto vari profili.

All'udienza del 24.10.2018 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

2. Con un unico, articolato motivo di gravame, deduce la ricorrente l'illegittimità dell'atto impugnato, in quanto adottato sul falso presupposto della non computabilità – al fine del raggiungimento del lotto minimo pari a 5.000 mq – della volumetria dei suoli di sua proprietà, trattandosi di suoli non adiacenti, ma separati da una via.

Le censure sono fondate.

2.2. Costituisce *ius receptum* il principio secondo cui la cessione di cubatura o asservimento è un istituto utilizzabile in sede di rilascio di permesso di costruire, in presenza di particolari condizioni e limiti, per cui può avvenire solo tra fondi contigui, necessariamente compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica (cfr. TAR Sicilia, III, 1.6.2018, n. 1254).

In particolare, la giurisprudenza amministrativa ha da tempo condivisibilmente chiarito che i fondi oggetto di computo “... devono essere contigui, nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, sussista pur sempre, comunque, una effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti?” (TAR Salerno, II, 19.7.2016, n. 1675).

In termini analoghi, si è chiarito che: “Il presupposto logico dell'asservimento dev'essere rinvenuto nella indifferenza, ai fini del corretto sviluppo della densità edilizia (per come configurato negli atti pianificatori), della materiale collocazione dei fabbricati, atteso infatti che, per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e volumetria realizzabile nella zona di riferimento resti nei limiti fissati dal piano, risultando del tutto neutra l'ubicazione degli edifici all'interno del comparto. Ne deriva che è certamente consentito computare la superficie di un lotto vicino, ai fini della realizzazione, in un altro lotto, della cubatura assentibile in quello asservito, sul rilievo della indifferenza, per il Comune, della materiale ubicazione degli edifici, posto che l'interesse dell'amministrazione si appunta sulla diversa verifica del rispetto del rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell'area di riferimento e, cioè, dell'indice di fabbricabilità fondiaria” (TAR Catania, I, 1.2.2016, n. 328).

2.3. Dunque, ai fini dell'asservimento, non è richiesta la materiale adiacenza dei fondi in esame, essendo invece condizione necessaria e sufficiente la loro contiguità (ossia vicinanza), nonché la loro insistenza nella medesima zona urbanistica, con relativa, identica destinazione urbanistica.

3. Tanto premesso, e venendo ora al caso di specie, emerge dagli atti di causa che i fondi in esame sono divisi da una pubblica via, ma sono materialmente collegati per mezzo di una servitù di passaggio.

Inoltre, tali fondi insistono nella medesima zona urbanistica, e hanno la stessa destinazione urbanistica.

Ne discende che tali fondi avrebbero senz'altro dovuto essere computati ai fini del raggiungimento del lotto minimo (5.000 mq), la qual cosa risulta verificata nel caso di specie, avendo detti fondi una superficie complessiva di 6.810 mq.

Senonché, l'Amministrazione ha posto a fondamento del diniego l'assenza di materiale adiacenza fisica, considerando quale elemento ostativo al rilascio del chiesto titolo la loro vicinanza, ossia il loro essere fisicamente separati tra di loro.

In tal caso, essa ha fatto malgoverno dei principi e delle regole che presiedono all'istituto dell'asservimento, negando il titolo sulla base di presupposti (la mera contiguità dei fondi) giuridicamente inconferenti ai fini in esame.

4. Alla luce di tali considerazioni, il ricorso è fondato.

Ne consegue l'annullamento dell'atto impugnato.

5. Reputa il Collegio di dichiarare l'irripetibilità delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia Lecce - Sezione Prima, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie, e annulla per l'effetto l'atto impugnato.

Dichiara l'irripetibilità delle spese di lite.

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

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del giorno 24 ottobre 2018 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Pasca, Presidente

Patrizia Moro, Consigliere