

N. 01675/2016 REG.PROV.COLL.  
N. 02666/2014 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 della Campania**

**sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 2666 del 2014, proposto da:

Nunzio Pesce, rappresentato e difeso dagli avv. Paola Ammendola,  
Pasquale Fornaro, con domicilio eletto presso Pasquale Fornaro in Salerno,  
c/o Segreteria Tar;

*contro*

Comune di Scafati, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso  
dall'avv. Giuseppe Vertullo, con domicilio eletto presso Giuseppe Vertullo  
in Salerno, Via G.V.Quaranta,5 c/o Avv. Feola;

*per l'annullamento*

del provvedimento prot. 18193/14 con cui il Comune di Scafati ha  
annullato il permesso di costruire 26003/12;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Scafati in Persona del  
Sindaco P.T.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 1 giugno 2016 il dott. Maurizio Santise e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;  
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

Con ricorso tempestivamente notificato all'amministrazione resistente e regolarmente depositato nella Segreteria del Tar, la ricorrente ha impugnato il provv.to prot. 18193/14 con cui il Comune ha annullato il permesso di costruire 26003/12, contestandone la legittimità e chiedendone l'annullamento per i seguenti motivi:

1. Violazione e falsa applicazione della Legge Regione Campania n. 19 del 2009;
2. Violazione e falsa applicazione artt. 2,3, 21 octies e 21 nonies l. 241/1990;
3. Difetto di motivazione ed eccesso di potere.

Il Comune di Scafati si è costituito regolarmente in giudizio, contestando l'avverso ricorso e chiedendone il rigetto.

Alla pubblica udienza del primo giugno 2016 la causa è stata trattenuta in decisione.

Tanto premesso in punto di fatto, il ricorso è infondato.

Come già evidenziato da questo Tar (sentenza n. 1657/2014), la cessione di cubatura o asservimento è un istituto utilizzabile in sede di rilascio di concessioni edilizie (oggi : permesso di costruire) e la giurisprudenza amministrativa, nonché quella penale, è concorde nel ritenere che essa sia utilizzabile, in presenza di particolari condizioni e limiti, per cui può avvenire solo tra fondi:

- compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica, in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico (vedi C. Stato, sez. 5<sup>^</sup>: 3

marzo 2003, n. 1172);

- 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" (vedi C. Stato, sez. 5<sup>^</sup>: 30.10.2003, n. 6734; 1.4.1998, n. 400).

La pratica contrattuale conosce da tempo accordi fra privati proprietari (cd. "trasferimenti di cubatura") mediante i quali uno di essi "cede" ad un altro la facoltà di edificare, esistente sul suo terreno secondo le norme urbanistiche, affinché il cessionario possa avvalersi di tale facoltà per ottenere dal Comune, in sede di rilascio del permesso di costruire, l'autorizzazione a realizzare un volume edilizio maggiore di quello che gli spetterebbe, sul terreno di sua proprietà, secondo le previsioni della pianificazione vigente.

In taluni casi, però, lo strumento urbanistico può contenere specifiche limitazioni in ordine a tipologie edilizie o alla densità abitativa, perché in presenza di limitazioni siffatte il trasferimento di cubatura deve ritenersi non consentito. Ciò significa che deve ritenersi inammissibile il trasferimento di cubatura a fronte di una norma di piano che per le zone agricole, non ammette costruzioni in lotti di dimensioni inferiori ad un limite minimo fissato dal piano medesimo, in quanto la ratio di una disposizione siffatta si connette al prefigurato regime di edificazione nelle zone agricole ed al nesso di funzionalità delle costruzioni ammissibili rispetto alla gestione di aziende agricole.

Nella vicenda in esame, non viene esclusa la possibilità di asservimento a fini residenziali tra aree contigue, ma che detta possibilità sia riservata, ai sensi della l.r.c. n. 14/82 esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale, qualifica soggettiva che i ricorrenti non possiedono.

Anche il Tar Campania - Sede di Napoli - ha evidenziato che il punto 1.8 del Titolo II, della L. Reg. 20 marzo 1982 n. 14 prevede che "Nelle zone

agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153”.

Dalla richiamata disposizione emerge che il rilascio del permesso di costruire fabbricati rurali in zone agricole è subordinato ad un duplice requisito: il primo di natura soggettiva, costituito dallo status di proprietario coltivatore diretto, proprietario conduttore in economia, proprietario concedente, imprenditore agricolo, il secondo di natura oggettiva, rappresentato dal rapporto di strumentalità delle opere alla coltivazione del fondo.

La ratio della previsione è ovviamente quella di evitare che qualsiasi individuo, benché sprovvisto della qualità di coltivatore, possa legittimamente costruire un immobile ad uso residenziale in zona agricola. Ciò avrebbe l'evidente conseguenza di consentire la trasformazione di una zona agricola, tutelata dall'ordinamento, in un'area sostanzialmente residenziale e si porrebbe quindi in contrasto con la ratio della disciplina vincolistica che è volta allo scopo di attuare un equilibrato componimento tra le contrapposte esigenze, da un lato, consentire una razionale possibilità di sfruttamento edilizio delle aree agricole per scopi di sviluppo economico e, dall'altro, garantire la loro destinazione esclusiva ad attività agronomiche (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 24 gennaio 2014 n. 598).

La medesima disposizione regionale statuisce che “Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su

apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico comunale”.

Quindi, l'asservimento è concesso al solo imprenditore agricolo a titolo principale (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 24 gennaio 2014 n. 598) e per le sue necessità abitative: difatti, per le altre categorie (proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti) la normativa regionale non contiene alcun riferimento all'istituto dell'asservimento né alcun rinvio alla pregressa previsione dettata per l'imprenditore agricolo.

Da tali conclusioni il Collegio non ha motivi per discostarsi.

Nella fattispecie in esame non è dimostrato che i ricorrenti siano in possesso dei citati requisiti di legge, non rivestendo la qualità di imprenditore agricolo professionale di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs. 27 maggio 2005 n. 101, secondo “...è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all' articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro...”.

Ne deriva che il ricorso è infondato e vanno assorbiti i restanti motivi, atteso che il provvedimento si regge su autonome motivazioni (cfr., Cons. Stato, Ad. Pl. 5/2015).

Le ragioni che hanno condotto alla presente decisione giustificano la compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezine staccata di Salerno (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 1 giugno 2016 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Riccio, Presidente

Rita Luce, Primo Referendario

Maurizio Santise, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Maurizio Santise**

**IL PRESIDENTE**  
**Francesco Riccio**

IL SEGRETARIO