

N. 00776/2012 REG.PROV.COLL.
N. 01340/2010 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 per la Puglia

Lecce - Sezione Terza

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Sul ricorso n. 1340 del 2010, proposto da:

- Guglielmo Carlucci, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Fabio Patarnello e Biagio Francesco Leo, con domicilio eletto presso lo studio dei difensori, in Lecce alla via 47° Rgt. Fanteria 29;

contro

- il Comune di Latiano, non costituito;

per l'annullamento

- del provvedimento in data 3 giugno 2010, prot. n. 009910, del Responsabile della V Struttura, Gestione del Territorio - Ambiente, del Comune di Latiano;

- di ogni altro atto presupposto, connesso e/o consequenziale, tra cui, in specie, la relazione istruttoria in data 20 maggio 2010.

Visto il ricorso.

Visti gli atti della causa.

Relatore all'udienza pubblica del 26 gennaio 2012 il Cons. Ettore Manca e udito l'Avv. Leo, anche in sostituzione dell'Avv. Patarnello.

Osservato quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1.- Il sig. Carlucci impugna il provvedimento in data 3 giugno 2010, prot. n. 009910, con il quale il Comune di Latiano respingeva una sua richiesta di permesso di costruire non ritenendo applicabile, in particolare, la proposta 'cessione di cubatura' (<<in quanto le aree, pur se nella stessa zona omogenea, risultano non confinanti e con lati in comunione e quindi distanti tra loro>>).

2.- Vengono così proposte le seguenti ragioni di censura:

- Falsità ed erroneità del presupposto. Carezza istruttoria e motivazionale. Violazione delle generali regole in materia urbanistica. Violazione dei principi generali. Falsa ed erronea applicazione dello strumento urbanistico. Sviamento di potere.

3.- Ciò premesso in fatto, osserva il Collegio che il ricorso è fondato e va accolto per i motivi che di seguito si esporranno.

4.- Deve rilevarsi, anzitutto, che l'amministrazione, preso atto della proposta cessione di cubatura da parte del Carlucci, necessaria per superare i limiti volumetrici assentibili rispetto al lotto direttamente interessato dall'intervento (distante circa 25/30 metri da quello 'cedente'), motivava il diniego sottolineando che: <<tale strumento di compensazione della cubatura, non previsto dallo strumento attuativo di pianificazione vigente, non può essere applicato in quanto le aree, pur se nella stessa zona omogenea, risultano non confinanti e con lati in comunione e quindi distanti tra loro. Per quanto sopra l'intervento di ampliamento, così come richiesto, pregiudica l'equilibrato e normato insediamento degli edifici della zona>>.

5.- Con riguardo al tema della cessione di cubatura, tuttavia, va posto in rilievo come la giurisprudenza abbia precisato che <<l'edificazione di aree è condizionata quantitativamente, nello strumento urbanistico, dagli indici di

densità. Tra questi, la densità territoriale indica la quantità massima di volumi realizzabili in una zona territoriale omogenea, ovvero un comprensorio di terreno caratterizzato da una medesima qualità urbanistica, mentre la densità fondiaria indica il volume massimo realizzabile su uno specifico lotto, in funzione della prima.

Ogni lotto di terreno edificabile esprime, o meglio possiede, dunque, una propria caratteristica “vocazione” o possibilità edificatoria che si esprime in termini di cubatura ammissibile o consentita.

Secondo l’ormai consolidata giurisprudenza, la cubatura che un terreno esprime o possiede può essere alienata o ceduta indipendentemente dalla alienazione o dalla cessione del terreno medesimo, a determinate condizioni.

Questo perché dovrebbe riconoscersi che la cubatura (ossia, lo si ripete, la possibilità di edificare un determinato volume edilizio) pur se intrinsecamente collegata al terreno che la esprime, costituisce una utilità separata da questo, autonomamente valutabile e con una propria commerciabilità e patrimonialità.

La cubatura espressa dal terreno può dunque essere oggetto di un contratto di trasferimento con il quale il proprietario di un’area trasferisce a titolo oneroso parte delle sue possibilità edificatorie ad altro soggetto allo scopo di consentire a quest’ultimo di realizzare, nell’area di sua proprietà, una costruzione di maggiore cubatura, nel rispetto dell’indice di densità fondiaria.

L’area dalla quale la cubatura è stata sottratta diviene, per quella parte di cubatura alienata, inedificabile: e tale inedificabilità è una qualità obiettiva del fondo, che inerisce alla proprietà immobiliare e si trasferisce al trasferimento di questa, opponibile, dunque, anche ai terzi, sebbene la sua sussistenza non sia evincibile secondo il sistema della trascrizione immobiliare, non richiesta per la cessione in sé (fermo restando che,

laddove necessaria per il negozio in seno al quale la cessione è pattuita, anche la relativa cessione risulterà dalla trascrizione). Tuttavia, l'esistenza dell'asservimento deve risultare dal certificato di destinazione urbanistica dell'area, ex art. art. 30, comma 2, d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380.

Per la giurisprudenza amministrativa, la legittimità della cessione di cubatura, ai fini dello sfruttamento della cubatura ceduta in un progetto edilizio da parte dell'acquirente, è legata a due condizioni e cioè la omogeneità dell'area territoriale entro la quale si trovano i due terreni (cedente la cubatura e ricevente la cubatura oggetto del contratto) e la contiguità dei due fondi.

Il primo requisito è volto ad assicurare che non si stravolgano le previsioni di piano, che sono legate alla rilevazione della volumetria esistente, in modo da determinare, secondo gli standard del d.m. 1444/68, a quale tipologia di comparto edificabile appartiene l'area; se fosse ammessa la cessione di cubatura tra fondi aventi qualificazione urbanistica di ZTO differenti si otterrebbe che l'indice di densità territoriale potrebbe essere alterato o superato nei limiti massimi.

Il secondo requisito non è inteso dalla giurisprudenza come una condizione fisica (ossia contiguità territoriale) ma giuridica, e viene a mancare quando tra i fondi sussistano una o più aree aventi destinazioni urbanistiche incompatibili con l'edificazione.

In altri termini, è necessario che le stesse aree siano se non contigue almeno significativamente vicine, non potendosi accomunare sotto un regime urbanistico unitario aree ricadenti in zone urbanistiche non omogenee (T.a.r. Campania Napoli, VIII, 15 maggio 2008, n. 4549).

In altri termini, come la giurisprudenza del Giudice di seconde cure ha condivisibilmente ritenuto in fattispecie di distanza pari a 35 ml, la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come

effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura (cfr. Consiglio Stato, V, 30 ottobre 2003, n. 6734).

Facendo applicazione dei predetti principi, il concetto di vicinanza, invero relativo, appare rispettato nel caso di specie, trattandosi di fondi, per altro di proprietà della ricorrente, distanti dai 21 ai 40 ml.>> (T.a.r. Sicilia Catania, I, 12 ottobre 2010, n. 4113).

5.1 Applicando i principi appena richiamati al caso in esame, dunque (atteso che agli stessi deve farsi riferimento in assenza di diverse previsioni a livello comunale), non può che ricavarsene una valutazione di illegittimità rispetto alla determinazione impugnata, la quale ricollegava, per quanto esposto erroneamente, l'inapplicabilità della proposta 'cessione' al mero dato della non adiacenza fra le aree, pur urbanisticamente omogenee e distanti fra di loro appena 25/30 metri.

Lo stesso riferimento al pregiudizio per "l'equilibrato e normato insediamento degli edifici della zona", difatti, va inteso come direttamente ed esclusivamente ricollegato al tema della cessione di cubatura ("Per quanto sopra [...]"), sicchè, in assenza di ulteriori concrete ragioni di contrasto, il diniego deve ritenersi illegittimamente emesso e va, pertanto, annullato.

6.- Sussistono giusti motivi per compensare fra le parti le spese di questo giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sezione Terza di Lecce, definitivamente pronunciando sul ricorso n. 1340 del 2010 indicato in epigrafe, lo accoglie.

Spese compensate.

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

Così deciso in Lecce, nella camera di consiglio del 26 gennaio 2012, con l'intervento dei magistrati:

Rosaria Trizzino, Presidente

Ettore Manca, Consigliere, Estensore

Patrizia Moro, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 07/05/2012

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)