



**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 Sicilia**

**sezione staccata di Catania (Sezione Terza)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 3326 del 2010, proposto da Giuseppe Paravizzini, rappresentato e difeso dall'avvocato Giovanni Francesco Fidone, domiciliato presso la Segreteria del TAR Catania;

***contro***

Comune di Chiaramonte Gulfi ( RG), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Luigi Piccione, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Alessandro Girbino in Catania, via Asilo Sant'Agata, 19;

***nei confronti***

Carmela Distefano, Sebastiano Paravizzini, Giovanna Salvo, non costituiti in giudizio;

***per l'annullamento***

della concessione edilizia prot. n. 12082 del 09.07.2010 – pratica n. 19615/09 – rilasciata dal Comune di Chiaramonte Gulfi in favore della controinteressata sig.ra Distefano Carmela, per la realizzazione di un fabbricato da adibire a canile in c.da Chiusa Padella, nonché del presupposto parere della CEC n. 2 del 26.11.2009.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Chiaramonte Gulfi;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 gennaio 2020 la dott.ssa Giuseppa Leggio e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

In data 14.07.2010 il Comune di Chiaramonte Gulfi ha rilasciato alla controinteressata Sig.ra Distefano Carmela la concessione edilizia meglio specificata in epigrafe, per la realizzazione di un fabbricato da adibire a canile "*in c.da Chiusa Padella, sull'area distinta in Catasto Terreni del Comune al foglio n. 20, partt. nn. 645-646-647-282-648-401-349-392-281-280-372-541-699-390-286-658 e 698 della superficie complessiva di mq 20.272,00*", confinante con terreno di proprietà del ricorrente.

Quest'ultimo, con nota del 12.10.2010, ha proposto al Comune istanza di revoca in autotutela della citata concessione edilizia, rappresentando che il rilascio di tale concessione sarebbe avvenuto in violazione dei limiti edificatori del comparto in cui dovrebbe sorgere il fabbricato, nonché in violazione della normativa in materia sanitaria, che include gli allevamenti di animali tra le attività insalubri che debbono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni, rilevando altresì che l'attività del canile creerebbe problemi di inquinamento del vicino pozzo del Consorzio di Irrigazione Gulfi, problema, questo, che il Consorzio aveva già sollevato con nota indirizzata al comune in data 18.02.2010.

Il Comune ha riscontrato l'istanza del ricorrente con nota del 22.10.2010, limitandosi ad informarlo che a seguito della sua istanza di revoca della

concessione edilizia oggetto di causa era stato avviato il relativo procedimento istruttorio.

Avverso la concessione edilizia del 14.07.2010 il ricorrente ha dunque proposto il ricorso giurisdizionale in esame, ritualmente notificato e depositato, affidato in diritto a censure di violazione del principio dell'asservimento, del DM n. 1444/1968, di eccesso di potere per sviamento ed abuso di potere, di carenza di motivazione e di istruttoria, nonché di violazione delle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale, dell'art. 216 R.D. n. 1265/1934 e del D.M. sanità del 05.09.1994.

Il ricorrente ha ribadito le doglianze già esposte al Comune con l'istanza di revoca della concessione, evidenziando che l'intervento edilizio progettato su particelle del foglio 20 utilizza volumetria relativa a particelle del foglio 133, distanti circa 9 chilometri; che alcune delle particelle indicate in progetto sarebbero, in realtà, prive di capacità edificatoria, in quanto già asservite in occasione del rilascio di una precedente concessione nel 1994; che risulterebbe violato l'art. 216 del regio decreto n. 1265/1934 e il decreto ministeriale in data 5 settembre 1994, atteso che l'attività di canile, cioè di allevamento di animali, è attività insalubre; infine, il Comune non avrebbe svolto alcuna istruttoria quanto alla compatibilità del progetto con la presenza del pozzo "Consorzio di Irrigazione Gulfi".

Si è costituito in giudizio il Comune di Chiaramonte Gulfi, controdeducendo ai motivi di ricorso e chiedendone il rigetto.

All'odierna udienza di discussione il ricorso è stato trattenuto in decisione.

Il ricorso è, ad avviso del Collegio, fondato e da accogliere.

Sono in particolare fondati i motivi di ricorso (primo e secondo) con i quali il ricorrente ha contestato il rilascio della concessione per cui è causa in quanto:

a) il provvedimento impugnato sarebbe stato emanato sulla base dell'illegittimo «asservimento», ai fini del computo della volumetria ammissibile, di aree non

contigue al lotto dove è prevista l'edificazione, con conseguente non ammessa cessione di cubatura;

b) l'area su cui insiste l'intervento edilizio sarebbe attualmente priva di alcuna capacità edificatoria, in quanto la relativa volumetria risulta già utilizzata in relazione ai lavori di edificazione di un fabbricato rurale, assentiti con concessione edilizia n. 4023 del 1994, rilasciata dal Comune di Chiaramonte Gulfi in favore di Paravizzini Sebastiano e Salvo Giovanna.

Con riferimento alla doglianza per cui le particelle che si intendono asservire alla nuova costruzione risultano distanti 9 chilometri dal lotto dove insiste il canile ( primo motivo), risulta dalla documentazione depositata in giudizio, e la circostanza non è contestata, che si tratta di aree ubicate in contrada "Cravara", censite al foglio 133 p.lle 273 e 276 e al foglio 136 p.lle 344 e 345 e che la distanza media tra tali terreni e il terreno per cui è stata rilasciata la C.E. è di Km 8+200, così come risulta senza contestazione da parte del Comune dalla relazione tecnica di parte a firma del geom. Giuseppe Barresi, depositata dalla parte ricorrente.

Anche con riferimento alle circostanze indicate sub b) il ricorrente ha dimostrato che la volumetria delle particelle su cui insiste il nuovo manufatto è stata utilizzata per la realizzazione del fabbricato rurale assentito con il precedente titolo edilizio del 1994, in atti. La difesa del Comune resistente è stata generica sul punto, poiché si è limitata ad affermare, rinviando alla relazione del responsabile del procedimento del 18/19.11.2019, che la potenzialità edificatoria del fondo è stata determinata ricalcolando i fondi già vincolati con la precedente concessione edilizia n. 4023/1994 " sulla base del progettato intervento e di tutti i manufatti presenti nell'azienda (costituita anche da fondi non contigui)", senza tuttavia spiegare come siano stati effettuati i calcoli planovolumetrici, tenuto conto che la volumetria impegnata per la nuova edificazione sembra provenire tutta o quasi dallo asservimento delle aree site in c.da Cravara.

Il Comune ha sostenuto, a sostegno della possibilità di asservimento di aree anche distanti tra di loro ai fini del calcolo della cubatura, che nel caso di specie la costruzione del canile in zona agricola non comporterebbe alcun incremento del cd. “carico urbanistico”, e pertanto nulla osterebbe al trasferimento di volumetria.

Rileva il Collegio che la giurisprudenza amministrativa (sul punto, cfr. Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, 8 aprile 2019, n. 314, T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II, 19 luglio 2016, n. 1675 e Sez. I, 27 ottobre 2015, n. 2260) ha stabilito alcune condizioni in presenza delle quali si ritiene legittima la cessione di cubatura. In sintesi, queste attengono a: ubicazione degli immobili nella stessa zona omogenea; contiguità degli immobili per gli effetti urbanistici (nel senso, cioè, che gli immobili devono essere ubicati nella medesima zona e devono avere la medesima destinazione); identità delle opere di urbanizzazione, realizzate per l'intera zona, poste al servizio del fondo cedente e del fondo beneficiario della cubatura; non alterazione del carico urbanistico della zona e immutata densità territoriale complessiva, a seguito della redistribuzione della volumetria tra i due fondi.

In particolare, secondo tale giurisprudenza, la contiguità va intesa come effettiva e significativa vicinanza (sul punto, cfr. anche Consiglio di Stato, V, n. 1525/2004), 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.

Nel caso di specie, pur considerando che il requisito della contiguità o “significativa vicinanza”, ha natura flessibile, come affermato dal Comune resistente, e che lo stesso non implica necessariamente che gli immobili siano confinanti, tuttavia è evidente che una distanza di più di 8 km tra i fondi di cui si discute, nonché la loro ubicazione in contrade diverse, censite in mappali diversi,

non sembra integrare il requisito predetto, e ciò a prescindere dal fatto che entrambi i terreni si trovino in zona agricola.

Né può trovare condivisione l'affermazione del Comune per cui la nuova costruzione non determinerebbe alcun aumento del carico urbanistico, affermazione basata, come già rappresentato, sull'appartenenza dei terreni alla stessa zona omogenea nonché sulle caratteristiche dell'attività del canile, insuscettibile di incrementare il numero di abitanti insediati.

Contrariamente infatti a quanto affermato dal Comune, la non alterazione del carico urbanistico per effetto del trasferimento di volumetria è smentita, nel caso in esame, dall'esame delle caratteristiche dell'intervento edilizio - come descritto nella relazione tecnica dell'Ing. Noto - che comporta una concentrazione di volume nelle medesime particelle, ed è dotato di una propria autonomia sia strutturale che funzionale, tali da comportare un'evidente alterazione dell'assetto urbanistico-edilizio del territorio.

Il progetto prevede la realizzazione di un corpo uffici di 367 mq con altezza di 3 metri, dove collocare un ambulatorio veterinario ed un ufficio amministrativo, e in più n. 34 box totali per i cani; non si tratta, ad avviso del Collegio, di pochi o dimensionalmente ridotti manufatti, bensì di una edificazione tale da determinare un significativo carico urbanistico, a nulla rilevando che l'edificio non abbia natura residenziale e venendo piuttosto in rilievo che le dimensioni del canile, nonché la presenza di uffici e ambulatorio veterinario comporterà l'impiego di personale dipendente stabilmente presente, oltre ad attrarre la clientela, di tal che l'intervento in questione non può non comportare trasformazione del territorio sotto il profilo del carico insediativo.

Alla luce delle considerazioni espresse, il ricorso merita dunque accoglimento, con assorbimento delle censure non esaminate e conseguente annullamento della concessione impugnata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione staccata di Catania (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla l'impugnata concessione edilizia.

Condanna il Comune resistente al pagamento delle spese di lite, liquidate in Euro 2.000,00 oltre accessori di legge e rimborso del contributo unificato, in favore della parte ricorrente.

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

Così deciso in Catania nella camera di consiglio del giorno 15 gennaio 2020 con l'intervento dei magistrati:

Daniele Burzichelli, Presidente

Giuseppa Leggio, Consigliere, Estensore

Diego Spampinato, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Giuseppa Leggio**

**IL PRESIDENTE**  
**Daniele Burzichelli**

**IL SEGRETARIO**