

Publicato il 07/09/2020

N. 00759/2020REG.PROV.COLL.  
N. 00919/2016 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**

**II CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA PER LA REGIONE  
SICILIANA**

**Sezione giurisdizionale**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 919 del 2016, proposto dai signori Giovanna Succi, Alberto Rosario Del Campo, Marco Antonio Del Campo, Andrea Del Campo, rappresentati e difesi dagli avvocati Alberto Del Campo e Marco Del Campo, che rappresentano anche se stessi, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Salvatore Ferrara, in Palermo, via Nicolò Turrisi, n.38/A

*contro*

Comune di Aci Castello, rappresentato e difeso dall'avvocato Giovanna Miano, con domicilio eletto presso la segreteria del Consiglio di Giustizia Amministrativa in Palermo, via F. Cordova, n.76;

Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, in persona dell'Assessore *pro-tempore* rappresentato e difeso dall'Avvocatura dello Stato presso la cui sede distrettuale è domiciliato in Palermo, via Villareale 6

*per la riforma*

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione staccata di Catania (Sezione Seconda) n. 691/2016

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Aci Castello e dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto il d.l. n. 18/2020 conv. in l. n. 27/2020;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 16 giugno 2020 il Cons. Elisa Maria Antonia Nuara

svolta in collegamento da remoto e senza la presenza degli avvocati

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

1. E' appellata la sentenza di cui epigrafe con cui è stato respinto il ricorso proposto in primo grado dagli odierni appellanti ed inteso ad ottenere l'annullamento dei seguenti atti del Comune di Aci Castello:

a) provvedimento n. 12410 in data 18 giugno 2013, con cui il Comune di Aci Castello ha respinto l'istanza di concessione edilizia n. 14.784 del 2 luglio 2012; P.E.429/2012 urbix, per una villetta unifamiliare sita nel terreno in Cannizzaro Aci Castello (in catasto fg.9, part.1097), zona agricola con un impegno di cubatura di mc 450, presentata dai signori Andrea Del Campo e Giovanna Maria Succi sulla particella del foglio 9, n.1097 di circa mq 5.000, 00;

b) nota del medesimo Comune n. 24.486 in data 22 ottobre 2012;

c) nota del Comune n. 0002810 in data 5 febbraio 2013;

d) comunicazione del Comune n. 15447 in data 10 luglio 2012;

e) comunicazione del Comune n. 19026 in data 31 agosto 2012;

f) comunicazione del Comune n. 0002807 in data 5 febbraio 2013;

g) diniego del Comune n. 0015.499 in data 11 agosto 2013, in relazione all'istanza di concessione n. 12.222.

Il ricorso era altresì inteso alla declaratoria del diritto ad ottenere dal Comune di Aci Castello la concessione edilizia (permesso di costruire) sull'istanza di cui sopra detto (n.14.784 del 2.7.2012, p.e.429/2012 urbix) e per la declaratoria del diritto al rilascio da parte del Comune di Aci Castello della concessione edilizia (permesso di costruire) sull'istanza avanzata al Comune con istanza n.12.222 del 30.5.12, (p.e.339/2012 Urbix).

Mediante motivi aggiunti, i ricorrenti avevano ulteriormente articolato le difese già svolte e chiesto la condanna del Comune di Aci Castello al risarcimento del danno.

Occorre premettere in fatto la ricostruzione della vicenda, come riferita nell'atto di appello.

Gli appellanti esponevano quanto appresso:

- a) di essere coeredi dell'Avv. Alessandro D'Agata e, in tale qualità, i primi tre (Giovanna Maria Succi, Alberto Del Campo e Marco Del Campo) di essere divenuti nudi proprietari, ciascuno per un terzo indiviso, di un terreno e di alcuni fabbricati ubicati in Aci Castello, Frazione Cannizzaro, con accesso dalla strada comunale Via Biscari 48 e 50, censiti in catasto al foglio 9, particelle 173, 174 (fabbricato rurale di metri quadri 587, inclusa una piccola corte circostante), 175, 561, 562 e 563, per un'estensione di metri quadri 31.851;
- b) che, prima dell'apertura della successione, sarebbe intervenuta la soppressione parziale della particella 174, ridotta a metri quadri 127 e relativa al solo fabbricato rurale, con istituzione della nuova particella 709, di metri quadri 479;
- c) che, con atto in data 11 novembre 2011, gli interessati avevano sciolto la comunione, attribuendosi la proprietà esclusiva di quote divise del terreno e dei fabbricati;
- d) che con istanza n. 14.784 in data 2 luglio 2012 Andrea Del Campo e Giovanna Maria Succi avevano chiesto il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di una villetta unifamiliare da realizzare sulla nuova particella

- 1097 (parte della ex particella 173, estesa metri quadri 1097), di cui il primo risultava nudo proprietario;
- e) che con nota n. 2810 in data 5 febbraio 2013 il Comune aveva comunicato il preavviso di rigetto su tale istanza, con la motivazione che il lotto oggetto della domanda risultava esteso metri quadri 15.065,8 e faceva parte, all'epoca dell'approvazione del Piano Regolatore Generale, di un più ampio appezzamento esteso metri quadri 30.856, appartenente alla stessa ditta intestataria; e che pertanto secondo la motivazione di preavviso di rigetto,- in base all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione l'area pertinenziale utile per determinare la volumetria ammissibile sarebbe risultata pari a metri quadri 30.856 , costituita dal lotto edificando e dalle particelle confinanti non estranee al lotto stesso (cioè da tutte le altre particelle appartenenti al “de cuius” e, successivamente, agli odierni ricorrenti);
- f) che, con altra istanza, n. 4365, in data 22 febbraio 2012, i signori Alberto Del Campo e Giovanna Maria Succi avevano presentato istanza per la ristrutturazione e la demolizione di edifici esistenti sul fondo (particella 1001) per un volume residenziale di metri cubi 711,96, ritenendo residuare un volume edificabile pari a metri cubi 213,00, ma anche tale istanza era stata negata con motivazione che si impegnava un volume (di metri cubi 450,00) eccedente la volumetria ammissibile;
- g) che anche dopo la loro nota n. 5877 in data 18 marzo 2013, tuttavia, con nota n. 12410 in data 18 giugno 2013, il Comune aveva rigettato l'istanza di concessione edilizia, poiché l'appezzamento ove insistevano i fabbricati risultava appartenere, all'epoca dell'approvazione del Piano Regolatore Generale ai ricorrenti e poteva generare un volume edificatorio pari a metri cubi 926,88, ,ma che i fabbricati insistenti sull'appezzamento ne avevano sostanzialmente esaurito le potenzialità edificatorie ;
- h) che per le stesse motivazioni, il Comune, con nota n. 0015499 in data 1 agosto 2013, aveva espresso il proprio diniego sull'istanza n. 12.222 in data 30 maggio 2012.

1.2. In primo grado erano impugnati i superiori atti per motivi il cui contenuto può sintetizzarsi come segue: a) l'Amministrazione avrebbe omesso di considerare che, allorquando furono realizzate le costruzioni, il fondo si estendeva per oltre cinque ettari (50 ettari, 63 are e 35 centiare), in quanto, come risulta dalla donazione effettuata con atto notarile in data 29 gennaio 1954, esso era pervenuto, unitamente al fabbricato, ai germani Domenico D'Agata e Salvatore D'Agata a seguito di pubblicazione di testamento olografo effettuata in data 21 gennaio 1931; b) gli oltre 2.000 metri cubici esistenti sarebbero stati, quindi, realizzati anteriormente alla legge urbanistica del 1942 e alla cosiddetta legge "ponte" del 1967; c) che pertanto il volume assentibile non avrebbe dovuto essere ritenuto pari a metri cubi 926,88, dovendo anche tenersi conto dei 20.000 metri quadri successivamente alienati; d) che, infine, in base all'art. 4, terzo e quarto comma, delle Norme Tecniche di Attuazione, il Comune avrebbe dovuto verificare se l'area interessata fosse in tutto o in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e, in caso negativo avrebbe dovuto verificare se le aree, all'epoca dell'adozione del Piano Regolatore, le aree appartenessero alla stessa ditta.

Infine richiamavano l'art. 757 c.c. sostenendo l'efficacia retroattiva della successione alla data del 4 novembre 1997 e dunque che, al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, tutte le aree ed i fabbricati non appartenevano alla stessa ditta intestataria, dovendo già considerarsi divisi ed intestati in proprietà ai vari coeredi, non più contigui e non asserviti.

Secondo gli appellanti le varie particelle di terreno avrebbero pertanto essere considerate autonome e per l'effetto che fosse integra la loro potenzialità edificatoria, poiché non asservite al progetto di demolizione e ricostruzione presentato dai signori Alberto Del Campo e Giovanna Maria Succi.

1.3. Il Comune di Aci Castello, costituitosi nel giudizio di primo grado, aveva specificato che la questione riguardava tre distinti procedimenti edilizi: i primi due per la realizzazione di nuovi edifici unifamiliari mentre il terzo la demolizione, ricostruzione ed ampliamento di edifici esistenti e che le

particelle interessate dai tre progetti, all'epoca dell'adozione del Piano Regolatore Generale, erano di proprietà dei ricorrenti (Alberto Del Campo, Marco Del Campo e Andrea Del Campo, nudi proprietari, e Maria Giovanna Succi, usufruttuaria) e che pertanto considerando i fabbricati esistenti sull'appezzamento risultava superata la potenzialità edificatoria dello stesso

2. Avverso la sentenza che ha respinto il ricorso gli appellanti muovono i seguenti motivi di gravame:

I) Motivo:

A) *Errata interpretazione dell'art. 4 della NTA, commi 3 e 4 . Violazione dell'art.12.delle preleggi- art. 1362 cod.civ.*

Sostengono che la sentenza appellata laddove afferma che “*A nulla rileva, ovviamente, la circostanza che i fabbricati siano stati realizzati anteriormente alla legge urbanistica del 1942 e alla cosiddetta legge “ponte” del 1967*” respingerebbe, senza alcuna motivazione, l' interpretazione letterale dell'art.4, comma III, NTA in base alla quale avrebbe dovuto considerarsi computabile la sola volumetria degli edifici “*precedentemente autorizzati e costruiti*”, e non quella dei fabbricati costruiti prima del 1942.

B) *Violazione dei principi generali su pertinenze urbanistiche e asservimento come statuiti dal Consiglio di Stato nella A.P. n.3/2009, come ribaditi da Cons. Stato Sez. VI, 18-12-2012, n. 6475. Illegittimità dell'art.4, comma 4, N.T.A.*

Sostengono che la irrilevanza o meno dell'epoca di costruzione dei fabbricati, in base all'orientamento espresso nella rubricata sentenza del Consiglio di Stato, avrebbe dovuto essere accertata in relazione alla reale vicenda e che pertanto al fine dell'asservimento avrebbe dovuto tenersi conto tanto delle eventuali ulteriori “*determinazioni pianificatorie del Comune, atti e negozi di privati non necessariamente preordinati all'asservimento in senso tecnico dell'area o di una parte di essa.*” (A.P. 3/2009, capo n.89).

La sentenza appellata affermando che “la situazione edificatoria preesistente viene “congelata” senza spiegare il concetto di “area” su cui un fabbricato

“insiste”, non terrebbe conto del fatto che il fabbricato “insiste” solo sulla originaria particella catastale n.174.

Dunque la sentenza ed il Comune non avrebbero motivato l'esistenza del vincolo pertinenziale e non avrebbero compiuto alcuna istruttoria né relativamente alla storia catastale ed edilizia dei fondi, né sulla estensione reale del terreno, né rispetto a tutte le altre concessioni edilizie rilasciate in situazioni identiche di fabbricati non autorizzati e costruiti

Inoltre il TAR non avrebbe considerato la esistenza, ovvero la inesistenza, nella specie, di atti privati o amministrativi dai quali si potesse dedurre un asservimento dei terreni al fabbricato e che l'istanza di parziale demolizione e ricostruzione non comportava asservimento poiché l'aumento limitato di cubatura sarebbe previsto dall'art.2 della L.R.6/2010.

La sentenza impugnata dunque non avrebbe correttamente applicato i principi di cui alla A.P n.3/2009.

## II) Motivo

*Violazione congiunta dell'art. 4, IV comma delle NTA e dell'art. 757 c.c.*

Sostengono gli appellanti che proprio il comma IV delle NTA porrebbe limite temporale alla indagine del Comune circa l'assetto proprietario e l'asservimento, e che i terreni, frazionati prima del 7 marzo 2001 - data di adozione del P.R.G. e delle norme di attuazione –non avrebbero potuto considerarsi asservimenti a costruzioni preesistenti

La sentenza sarebbe erronea anche laddove afferma che l'art.757 cod. civ sarebbe applicabile solo al diritto civile, per cui il frazionamento, nonostante costituito da una divisione ereditaria, non retroagirebbe al 04/11/1997 (data di apertura della successione) in quanto la normativa urbanistica ed edilizia non conterrebbe una diversa regolamentazione del diritto di proprietà e dei modi di acquisto, trasferimento e perdita: l'efficacia dell'acquisto del coerede, e che dunque alla data della adozione del PRG. (7 marzo 2001) i lotti di terreno oggetto delle concessioni edilizie non sarebbero stati più contigui a

quello del fabbricato, e appartenendo gli stessi a soggetti diversi e non avrebbero potuto ritenersi asserviti al fabbricato preesistente (ex part. 174).

Ripropongono pertanto nel modo che segue il motivo di ricorso posto in primo grado:

### III) Motivo

#### *Difetto di motivazione – contraddittorietà*

Sostengono gli appellanti che in numerosi casi identici a quello in esame, di cui si esponeva nel ricorso e nei motivi aggiunti, il Comune avrebbe rilasciato le concessioni edilizie in base ad una interpretazione dell'art.4 coerente con i principi richiamati nei motivi di appello, e dunque ritenendo che potesse essere computata solo la volumetria degli edifici “precedentemente autorizzati e costruiti”.

#### IV) *Formulano richiesta di risarcimento del danno*

L'errore del Comune sarebbe inescusabile essendo gli atti impugnati palesemente in contrasto con i principi giurisprudenziali più autorevoli, con l'art.757 cod. civ. e con la precedente prassi del Comune. Per tale motivo con i motivi aggiunti era stata proposta domanda di risarcimento del danno, erroneamente respinta.

#### V) *Errata condanna alla refusione delle spese legali.*

3.Si è costituito il Comune di Aci Castello producendo memoria in cui preliminarmente eccepisce l'inammissibilità dell'appello con cui asserisce si riprodurrebbero meramente le censure poste dinanzi al Tar.

Nel merito chiede respingersi l'appello sulla base delle considerazioni che seguono:

- il vincolo di asservimento del lotto edificando, e delle aree contigue, appartenenti alla stessa ditta intestataria, si sarebbe determinato al momento della entrata in vigore del PRG, in quanto i fabbricati degli appellanti, anche se catastalmente a sé stanti, costituivano la dote dell'intero fondo agricolo come individuabile alla detta data e non avevano alcuna autonomia,



sussistendo tra l'intero fondo agricolo e gli stessi un rapporto di pertinenzialità effettivo;

-la proprietà indivisa dal 1998 al 2011, è riferibile alle particelle 173, 174, 175, 561, 562, 563, ( atto successione/ donazione del 1998) per una estensione di poco più di tre ettari, sulla quale l'Ufficio urbanistica ha accertato che insistono fabbricati esistenti con un volume complessivo di oltre 2000 mc., abbondantemente superiore alle potenzialità edificatorie della zona urbanistica del P.R.G. vigente e per tale motivo non sono state considerate ammissibili istanze di concessione per la realizzazione di nuovi ulteriori volumi oltre quelli esistenti;

- il riferimento all'art. 757 c.c. sarebbe inconferente posto che la successione ereditaria si configura a proprietà indivisa, e che il frazionamento sarebbe avvenuto solo nel 2011;

- la frantumazione per quote del diritto di proprietà dei "terreni" renderebbe i diritti di comproprietà del singolo sostanzialmente indisponibili e comunque non utilizzabili a titolo individuale ai fini edilizi per fini diversi da quelli impressi dal vincolo di asservimento venutosi a creare.

In sintesi il Comune sostiene di avere applicato il comma III dell'art. 4 delle N.T.A, ed effettuato le verifiche di cui al comma IV dello stesso art. 4 delle N.T.A, e che il riferimento ad altri procedimenti identici in cui sarebbero state rilasciate le concessioni sarebbe inconducente poiché tali fattispecie sarebbero diverse.

Riguardo alla pratica edilizia n. 187/2012 relativa all'istanza di concessione edilizia prot.n. 4365 del 22/2/2012, per la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione ed ampliamento di edifici esistenti, rileva che il relativo procedimento non sarebbe stato concluso dal SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) per inadempienze documentali della ditta istante.

Chiede rigettarsi la conseguente istanza risarcitoria.

4. In vista della udienza di discussione le parti hanno presentato memorie e repliche nonché note di udienza.

5. All'udienza del 16 giugno 2020 la causa è stata posta in decisione in base agli scritti.

## DIRITTO

6. Merita priorità di trattazione per ragioni di ordine logico, e per il carattere assorbente della stessa, la doglianza della parte appellante attinente l'erroneità della sentenza appellata e l'illegittimità della disposizione attuativa di cui qui si discute ove intesa nel senso di attribuire rilievo, ai fini del calcolo e della volumetria assentibile, al mero dato (formale e contingente) della appartenenza dei lotti contigui ed autonomi alla stessa ditta intestataria alla data di adozione dello strumento urbanistico.

Il Collegio ritiene che il T.a.r. abbia correttamente interpretato l'art. 4 (rubricato *Area di pertinenza*) delle N.T.A. del P.R.G. di Aci Castello su cui l'amministrazione ha fondato il rigetto delle istanze presentate dagli appellanti.

Invero il quadro normativo risulta chiaro.

L'art. 4 delle N.T.A del piano regolatore generale del Comune di Aci Castello dispone quanto segue: a) *“l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale determina il vincolo di ogni area su cui insiste un edificio all'edificio stesso” (primo comma); b) “in occasione della richiesta di autorizzazione o di concessione dovrà essere presentato un elaborato che dimostri a tale data l'estraneità del lotto edificando rispetto alle proprietà confinanti; in caso di presenza di edifici che non saturino interamente il lotto dal punto di vista della sua edificabilità urbanistica, in sede di richiesta dell'autorizzazione o della concessione dovrà essere prodotto un elaborato che specifichi quale porzione di area attiene agli edifici pregressi e quale viene saturata dai nuovi edifici” (secondo comma); c) “l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare se l'area interessata è in tutto o in parte di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti che non si intendano demolire; qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza tenendo conto sia degli edifici esistenti, sia di quelli di nuova costruzione” (terzo comma); d) “se l'area non risulta neppure in parte di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'Amministrazione verificherà se le aree contigue appartenevano, all'adozione del Piano*

*Regolatore Generale, alla stessa ditta; in caso affermativo, i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del Piano Regolatore Generale, tenendo conto dei fabbricati su di essi esistenti e che non si intendono demolire” (quarto comma).*

Sostiene la sentenza con motivazione condivisibile che *“In conseguenza, il citato art. 4 delle Norme di Attuazione ha disposto, in particolare, quanto segue: a) l'impossibilità di sottrarre un fondo vincolato ad un fabbricato già edificato rispetto a tale vincolo al fine di ritenere che il fondo stesso possieda una residua potenzialità edificatoria; b) l'onere degli interessati di dimostrare l'estraneità del lotto che intendono edificare rispetto alle proprietà confinanti; b) in presenza di edifici che non esauriscano la potenzialità edificatoria di un lotto, l'onere degli interessati di indicare la porzione di area che si intende vincolare ad una nuova edificazione nei limiti della residua potenzialità edificatoria dell'area stessa; c) nel caso in cui l'area non risulti di pertinenza di edifici già realizzati, l'obbligo di tener conto di tutte le aree contigue di proprietà della medesima ditta al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, con applicazione dei parametri edificatori all'insieme di tali aree, tenendo conto dei fabbricati esistenti (che non si intendano demolire).*

Nel caso in esame risulta che al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale le particelle interessate dai progetti di cui si è detto risultavano di proprietà degli odierni ricorrenti (Alberto Del Campo, Marco Del Campo e Andrea Del Campo, nudi proprietari, e Maria Giovanna Succi, usufruttuaria).

L'area interessata dai tre progetti si estende per metri quadri 30.896, di talché essa, facendo applicazione del parametro edificatorio “0,03 metri cubi per metro quadro”, è in grado di generare un volume residenziale pari a metri cubi 926,88, e insistendo all'interno di tale area fabbricati per un volume superiore a 2000 metri cubi le potenzialità edificatorie della stessa risultano già esaurite.

A nulla rileva la circostanza che i fabbricati fossero stati realizzati anteriormente alla legge urbanistica del 1942 e alla cosiddetta legge “ponte” del 1967, posto che, a seguito dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, la situazione edificatoria preesistente risultava “congelata” ai fini del

computo delle residue potenzialità edificatorie delle aree e si è determinato ai sensi dell'art. 4 delle NTA, il vincolo di asservimento del “lotto edificando” e delle aree contigue appartenenti alla stessa ditta intestataria, ai fabbricati che su di essi insistono anche se catastalmente a sé stanti.

La lamentata illegittima interpretazione dell'art 4 della NTA, pertanto non sussiste essendo lo scopo della norma proprio quello di evitare che una porzione di suolo, già utilizzata in concreto ai fini del computo della cubatura per l'edificazione di un manufatto edilizio possa essere in futuro utilizzata nuovamente a tal fine, attraverso il frazionamento e l'alienazione dell'area residua. Rispetto a tale scopo, appare logica e congrua la N.T.A. nella parte in cui stabilisce che se terreni contigui, originariamente appartenenti ad un unico soggetto, vengano poi divisi fra altri aventi causa, la successiva attività edificatoria che potrà essere autorizzata nei singoli lotti dovrà tenere conto delle costruzioni già realizzate in precedenza.

Tale interpretazione è conforme ai principi della giurisprudenza ed in particolare di questo Consiglio che ha avuto modo di affermare come ogni fabbricato che realizzi una volumetria abitabile, “assorbe” una volta e per sempre la c.d. “potenzialità edificatoria” - risultante dall'indice di edificabilità - dell'area sulla quale insiste.

Ciò significa, come pacificamente affermato dalla giurisprudenza (cfr., al riguardo, fra le tante: C.S., V<sup>^</sup>, 28.5.2012 n.3120; Id., 12.7.2004 n.5039; Id., 27.6.2006 n.4117; Id, 28.2.2001 n.1074; C.S., IV<sup>^</sup>, 6.5.2013 n.2442; Id., 22.5.2012 n.2941), che la costruzione eseguita su un'area che venga poi frazionata in più particelle catastali, continua ad assorbire (o a “saturare”) la potenzialità edificatoria anche delle particelle successivamente “staccate”.

Del resto, se così non fosse, sarebbe agevole aggirare la normativa sugli indici di edificabilità, volta proprio a limitare la potenzialità edificatoria delle aree costruendo su una parte marginale di ogni area, e poi procedere al frazionamento della stessa e chiedere una nuova concessione per edificare sulla porzione rimasta libera dall'ingombro volumetrico realizzato dalla

costruzione, e poi procedere ad ulteriori frazionamenti in modo da edificare ogni volta sui relitti di area via via rimasti sgombri. (cfr. Cgars, sez. giur., 14 maggio 2019 n. 430).

Quanto all'art. 757 c.c., che disciplina gli effetti retroattivi delle divisione ereditaria (*“ogni coerede è reputato solo e immediato successore in tutti i beni componenti la sua quota... e si considera come se non avesse mai avuto la proprietà degli altri beni ereditari”*), esso non può che riferirsi agli effetti civilistici e non alla disciplina amministrativa che regola le potenzialità edificatorie del fondo.

Non rilevano, infine, eventuali disparità di trattamento rispetto a casi analoghi in ragione della natura vincolata dei procedimenti autorizzatori in materia edilizia.

Con riferimento alla Decisione del Consiglio di Stato Ad. Plen. 23/04/2009 n. 3, citata dal ricorrente, si evidenzia che un attento esame del contenuto porta a concludere che essa costituisce supporto alle conclusioni dell'Ufficio urbanistica poiché da una parte rinvia alla disciplina urbanistico-edilizia comunale ai fini della identificazione dell'asservimento pertinenziale e dall'altra

afferma che relazioni pertinentziali rilevanti possono essere sorte anche anteriormente all'introduzione di limiti di legge.

8. In conclusione la doglianza è infondata con assorbimento degli ulteriori motivi.

In considerazione della particolarità della vicenda controversa sussistono giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, in sede giurisdizionale, definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, respinge l'appello e per l'effetto conferma la sentenza in primo grado.

Spese compensate.

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

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 16 giugno 2020,  
svolta in video conferenza da remoto con l'intervento dei magistrati:

Claudio Contessa, Presidente

Nicola Gaviano, Consigliere

Carlo Modica de Mohac, Consigliere

Elisa Maria Antonia Nuara, Consigliere, Estensore

Giuseppe Verde, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Elisa Maria Antonia Nuara**

**IL PRESIDENTE**  
**Claudio Contessa**

**IL SEGRETARIO**