



Al Municipio IV
Direzione Tecnica

e, p.c. Al Dipartimento Tutela Ambientale
Direzione Agricoltura e Benessere degli animali

All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere del Municipio IV - Direzione Tecnica prot. CE/73644 del 27.06.2022 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI/119940 del 13.07.2022), inerente la possibilità di trasformare lotti, frazionandoli indipendentemente dal Piano di Lottizzazione nelle ipotesi non individuate dall'art. 30 commi 1 e 10 del DPR 380/2001 e dall'art. 76 comma 1 delle NTA del PRG (Disciplina della Nuova Edificazione in Agro Romano), nonché se sia in essere il lotto minimo da frazionarsi in altre zone urbanistiche.

In riferimento ai quesiti posti da codesta Direzione Tecnica, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

la possibilità di trasformare lotti, frazionandoli indipendentemente dal Piano di Lottizzazione nelle ipotesi non individuate dall'art. 30 commi 1 e 10 del DPR 380/2001 e dall'art. 76 comma 1 delle NTA del PRG (Disciplina della Nuova Edificazione in Agro Romano), nonché se sia in essere il lotto minimo da frazionarsi in altre zone urbanistiche.

La questione posta, afferisce alla c.d. "Lottizzazione abusiva" che si può concretizzare in due distinte ipotesi:

- "Lottizzazione abusiva materiale" posta in essere quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi, in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite da leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione;
- "Lottizzazione abusiva giuridica, o cartolare, o negoziale", posta in essere anch'essa da attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni, predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

In particolare il chiarimento richiesto risulta essere riferito alla seconda fattispecie, ossia alla "Lottizzazione abusiva giuridica".

Per quanto attiene la possibilità di trasformare lotti frazionandoli indipendentemente dal Piano di Lottizzazione nelle ipotesi non individuate dall'art. 30 commi 1 e 10 del DPR 380/2001, art. 23 L.R. 15/2008 ss.mm.ii. e dall'art. 76 comma 1 delle NTA del PRG (Disciplina della Nuova Edificazione in Agro Romano), si rappresenta che l'art. 1 comma 1 lett. a) e b) della L.R. n. 34/1974 "Lottizzazioni a scopo edilizio" prevede:



“Sono considerate lottizzazioni di terreno a scopo edilizio anche:

a) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi **in piani** particolareggiati d'esecuzione nè in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, **artigianali** o commerciali, anche indipendentemente dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ed in particolare: i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle **attività agricole**, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti; qualunque **frazionamento** delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

b) le iniziative tendenti a dotare di opere di urbanizzazione i terreni **non compresi in piani** particolareggiati nè in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, nonché l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per **loro conto**, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessarie alla **conduzione dei fondi agricoli** o all'**accessibilità di edifici già legittimamente realizzati**. In sede di **rilascio** di singola licenza edilizia, l'amministrazione comunale è tenuta ad accertare che **la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di licenza edilizia**, e ciò al fine di evitare che, attraverso singole licenze **si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto**”.

In generale e secondo la giurisprudenza prevalente, “**ai fini dell'esistenza di una Lottizzazione negoziale non è sufficiente il mero riscontro del frazionamento del terreno collegato a plurime vendite, ma è richiesta anche la necessità di acquisire un sufficiente quadro indiziario dal quale sia oggettivamente possibile desumere, in maniera non equivoca, la destinazione a scopo edificatorio degli atti posti in essere dalle parti...La lottizzazione cartolare o negoziale richiede indizi certi e univoci, che confermino che l'attività posta in essere è propedeutica alla realizzazione di un abuso o alla trasformazione del suolo a fini edificatori**” (v., ex plurimis, Cons. Stato, Sez. VI, 10.11.2015, n. 5108).

Infatti a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'art. 55 comma 5 della **L.R. 38/1999 ss.mm.ii.** prevede in merito all'edificazione in zona agricola che: “**Qualora i piani urbanistici comunali...prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati¹, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purchè ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale**”.

In merito ad interventi da realizzare in zona “Agro Romano” di P.R.G., si rappresenta che qualora connesse all'attività agricola², rientrando la stessa tra quelle contemplate nell'art. 1 comma 1 lett. i) del DPR 160/2010 ss.mm.ii., che per effetto del successivi artt. 2 e 7, sono subordinate a “Procedimento Unico”, erano in capo all'ex Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive – SUAP, oggi Dipartimento Tutela Ambientale – Direzione Agricoltura e Benessere degli animali (come da Deliberazione di Giunta Capitolina n. 306 del 2.12.2021 ss.mm.ii.), competente *ratione materiae*, la quale legge per conoscenza e ove ritenuto potrà fornire gli eventuali ed ulteriori approfondimenti del caso.

¹ L'art. 76 comma 1 delle NTA del PRG prevede “**Nell'Agro romano sono consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le “abitazioni agricole”, nel rispetto dei seguenti parametri: ... appezzamento minimo pari a 10 Ha; ...**”. Si veda per approfondimento anche art. 77 commi 3, 4 e 5 delle NTA del PRG.

² A titolo esemplificativo una semplice modifica di prospetto sicuramente non incide **sull'attività agricola** ma è un'opera prettamente edilizia, oggetto di procedimento SCIA, ecc. di competenza **esclusiva** di codesta Direzione Tecnica.



Infine per quanto attiene l'ulteriore richiesta, ossia se sia in essere il lotto minimo da frazionarsi in altre zone urbanistiche, si rappresenta che di volta in volta codesta Direzione Tecnica nell'attività istruttoria di competenza, dovrà verificare le corrispondenti N.T.A. dello Strumento Urbanistico generale o attuativo ove esistente, evidenziando che il lotto minimo potrebbe rappresentare una prescrizione per l'edificabilità dei suoli, dettata dalla relativa norma tecnica di attuazione.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere, rappresentando che l'ammissibilità o meno in concreto dei singoli interventi edilizi, saranno valutati dalla competente Direzione Tecnica, ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, nell'ambito dell'istruttoria dello specifico procedimento, e che lo scopo precipuo del deposito del tipo di frazionamento catastale presso il Municipio territorialmente competente, è quello di consentire all'Amministrazione di effettuare le necessarie verifiche preventive, volte ad accertare e contrastare fenomeni che possono configurare lottizzazioni non autorizzate.

La PO
Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore Direzione Edilizia
Ing. Fabrizio Mazzenga

Il Direttore DPAU
Arch. Gianni Gianfrancesco