

Il Piano Casa del Veneto consente in zona agricola l'edificazione di un corpo separato su un lotto diverso?

27apr
27 aprile 2016

0

Il TAR Veneto, all'esito di una riflessione "macerata" (lo si arguisce dalla circostanza che il Collegio ha trattato la questione in due camere di consiglio in successione), di fatto sostiene l'inapplicabilità del Piano-Casa in zona agricola per l'edificazione di un corpo separato su lotto diverso laddove il fondo ("di atterraggio") non veda assegnato dallo strumento generale un suo indice costruttivo specifico.

Post di Dario Menegzuzo - avvocato

Si legge nella sentenza n. 425 del 2016: "2.3.3. Né il concetto di "lotto" in area agricola, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 14/2009, può essere inteso più genericamente nel senso di "terreno" appartenente ad un unico proprietario, perché altrimenti nel caso di terreni di grande estensione si permetterebbe la realizzazione del corpo edilizio separato anche a notevole distanza dall'edificio esistente, ciò che la legge non vuole, visto che anche nel caso di costruzione su lotto staccato essa ha imposto la condizione della distanza massima di 200 metri tra lotto di atterraggio e lotto di partenza, in modo da mantenere un rapporto se non di funzionalità, almeno di vicinanza fisica tra la costruzione principale e quella derivata in ampliamento.

2.3.4. In definitiva, allora, si deve ritenere che un lotto nel senso sopra detto sia individuabile in area agricola solo laddove lo strumento urbanistico attribuisca

specificamente ad una determinata sottozona agricola un determinato indice di edificabilità, sulla base del quale si possa procedere alla delimitazione del "lotto".

In tal caso potranno trovare applicazione le ipotesi contemplate dall'art. 2, comma 2 della L.R. 14/2009. Diversamente, nei casi in cui, sia per l'edificio principale che dà luogo all'intervento, sia per il corpo separato, sulla base dello strumento urbanistico vigente alla data dell'edificazione, non sia possibile individuare un lotto di pertinenza nel senso sopra specificato, si deve necessariamente ritenere che il comma 2 dell'art. 2 della legge regionale sul piano casa non possa trovare applicazione, almeno nelle ipotesi ivi contemplate della costruzione sul medesimo lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o su un altro lotto confinante, presupponendo la norma, appunto, l'esistenza di uno o due "lotti" individuabili sulla base di prefissati indici di edificabilità.

Solo al fine di non rendere del tutto inapplicabile la norma sull'ampliamento in area agricola mediante corpo edilizio separato nei casi di impossibilità d'individuare con precisione dei lotti di pertinenza, la terza ipotesi presa in considerazione dall'ultimo periodo del comma 2 può trovare applicazione intendendola nel senso che la distanza massima di 200 metri tra lotti va misurata tra le rispettive aree di sedime della costruzione esistente e di quella erigenda.

2.3.5. Ciò premesso, nel caso in esame, la ricorrente non ha offerto alcun elemento, ricavabile dalla disciplina dettata dallo strumento urbanistico con riferimento alle aree in questione, a dimostrazione della collocazione dell'ampliamento su di un lotto confinante con quello di pertinenza della costruzione esistente, con la conseguenza che il progetto presentato deve farsi rientrare nell'ipotesi di costruzione dell'ampliamento su lotto non confinante".

[sentenza TAR Veneto 425 del 2016](#)



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 il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1235 del 2014, proposto da:
Giuseppina Menegon, rappresentata e difesa dall'avv. Enrico Gaz, con
domicilio eletto presso il suo studio in Venezia, Santa Croce, 269;

contro

Comune di Monfumo in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e
difeso dall'avv. Diego Signor, con domicilio eletto presso lo studio
dell'avv. Francesco Acerboni in Mestre-Venezia, Via Torino, 125;

e con l'intervento di

ad adiuvandum:

Ledile S.r.l. in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata
e difesa dall'avv. Stefano Canal, con domicilio eletto presso il suo studio
in Venezia, Castello, 5507;

per l'annullamento

- del diniego edilizio formalizzato con municipale n. 1276-2525 prot. del
6 giugno 2014 con cui si rigetta l'istanza della ricorrente per la

"costruzione fabbricato residenziale - ampliamento piano casa su lotto separato";

- delle determinazioni del responsabile del servizio tecnico assunte con nota n. 1276-2157 prot. del 12 maggio 2014 e del preavviso di rigetto formulato con nota n. 1276-1457 prot. del 2 aprile 2014;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Monfumo;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 3 marzo 2016 il dott. Nicola Fenicia e uditi per le parti i difensori E. Gaz per la parte ricorrente, D. Signor per il comune resistente e S. Canal per l'interveniente ad adiuvandum;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il provvedimento impugnato il Comune di Monfumo ha respinto la domanda della ricorrente tesa ad ottenere, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.r. n. 14/2009 sul Piano Casa, come modificato dalla L.R. n. 32/2013, un permesso di costruire un corpo edilizio separato in ampliamento dell'edificio esistente, sfruttando la possibilità riconosciuta dalla norma sopra citata di realizzare l'ampliamento su un lotto distinto da quello sul quale insiste il fabbricato generatore della volumetria.

La ragione del diniego consiste nell'accertata carenza del requisito, previsto dall'art. 2, comma 2, ultimo periodo, L.r. 32/2013, dell'appartenenza, dell'immobile che genera l'ampliamento e del lotto di atterraggio dell'ampliamento, al medesimo proprietario, alla data del 31 ottobre 2013; essendo il lotto sul quale si sarebbe dovuto procedere alla

realizzazione dell'intervento edilizio in ampliamento, di proprietà di un terzo soggetto, ovvero della Ledile s.r.l. .

La ricorrente ha sollevato nei confronti del provvedimento impugnato un'unica articolata censura, lamentando la violazione dell'art. 11 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009.

2. Ritiene il Collegio che il provvedimento sia esente dai vizi di legittimità denunciati.

2.1. Appare utile riportare il testo del comma 2 dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009, come modificato dalla L.R. n. 32/2013: *“L'ampliamento di cui al comma 1 può essere realizzato in aderenza, utilizzando un corpo edilizio già esistente ovvero con la costruzione di un corpo edilizio separato. Il corpo edilizio separato, esistente o di nuova costruzione, deve trovarsi sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o su un lotto confinante; l'ampliamento può essere, altresì, realizzato su un altro lotto, purché lo stesso si trovi a non più di 200 metri, misurabili in linea d'aria, rispetto al lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento e appartenga, già alla data del 31 ottobre 2013, al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio”*.

2.2. La ricorrente e la terza intervenuta sostengono, in primo luogo, che nel caso in esame non sia necessario il requisito dell'appartenenza dei due lotti al medesimo proprietario al 31 ottobre 2013, rientrandosi nella fattispecie della costruzione dell'ampliamento su lotto confinante.

Ritiene il Collegio che tale prospettazione non possa essere condivisa, non risultando, dagli atti e documenti depositati, che il lotto sul quale è previsto l'intervento edilizio sia confinante con quello sul quale si trova l'edificio di proprietà della ricorrente; conseguendone che l'ampliamento progettato, non trovandosi, né sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che ha generato l'ampliamento, né su un altro lotto fisicamente confinante, realizza l'ipotesi contemplata dall'art. 2 comma 2, ultimo periodo, della L.R. 14/2009, richiedendo la condizione

dell'appartenenza dei due lotti al medesimo proprietario alla data del 31 ottobre 2013 (oltre che quella qui pacifica della distanza massima di 200 metri).

2.3. In particolare, non appare convincente la tesi avanzata dalla società Ledile, terza intervenuta, secondo la quale per "lotto di pertinenza" in zona agricola dovrebbe prendersi in considerazione un appezzamento con una superficie perlomeno di 10.000 mq. (pari al c.d. lotto minimo).

2.3.1. Al riguardo va premesso che la definizione di lotto edificabile coniata in ambito urbanistico - come spazio fisico determinato esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa urbanistica, e che dunque viene ad essere concretamente delimitato solo con il rilascio della concessione edilizia, con definizione delle potenzialità edificatorie di un fondo, unitariamente considerato, e determinazione della cubatura ivi assentibile in relazione ai limiti imposti dalla normativa urbanistica (cfr. Cons. St. n. 04531/2013) - induce a ritenere di regola inapplicabile il concetto di lotto pertinenziale in area agricola, dove l'edificabilità si pone come eccezione e segue regole proprie slegate dall'uso urbanistico dei suoli.

2.3.2. In particolare, in ambito legislativo regionale, in base all'art. 44 della L.R. n. 11/2004, l'edificabilità in zona agricola non è legata ai parametri edilizi, ma a una valutazione tecnica più complessa che involge fattori diversi e considerazioni essenzialmente di natura economico-aziendale, connesse al concetto di funzionalità dell'intervento rispetto all'attività primaria propria dell'azienda agricola.

Conseguentemente, in base all'art. 45 della L.R. n. 11/2004, l'ampiezza del fondo di pertinenza assoggettato a vincolo di non edificazione è determinata prendendo a riferimento diversi parametri (da ultimo stabiliti dalla delibera della Giunta Regionale n. 3178 dell'8 ottobre 2004), tra cui la redditività aziendale.

Solo in via sussidiaria la suddetta delibera stabilisce che la superficie minima da vincolare all'inedificabilità non potrà essere inferiore a 10.000 mq. (c.d. lotto minimo).

E' però evidente che anche tale superficie solo impropriamente può essere definita "lotto" (inteso come sopra), non essendo determinata sulla base di indici di edificabilità, bensì sulla base di parametri diversi volti all'individuazione di un fondo che costituisce elemento essenziale dell'azienda agricola ed è rapportato alla produttività di questa.

2.3.3. Né il concetto di "lotto" in area agricola, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 14/2009, può essere inteso più genericamente nel senso di "terreno" appartenente ad un unico proprietario, perché altrimenti nel caso di terreni di grande estensione si permetterebbe la realizzazione del corpo edilizio separato anche a notevole distanza dall'edificio esistente, ciò che la legge non vuole, visto che anche nel caso di costruzione su lotto staccato essa ha imposto la condizione della distanza massima di 200 metri tra lotto di atterraggio e lotto di partenza, in modo da mantenere un rapporto se non di funzionalità, almeno di vicinanza fisica tra la costruzione principale e quella derivata in ampliamento.

2.3.4. In definitiva, allora, si deve ritenere che un lotto nel senso sopra detto sia individuabile in area agricola solo laddove lo strumento urbanistico attribuisca specificamente ad una determinata sottozona agricola un determinato indice di edificabilità, sulla base del quale si possa procedere alla delimitazione del "lotto". In tal caso potranno trovare applicazione le ipotesi contemplate dall'art. 2, comma 2 della L.R. 14/2009. Diversamente, nei casi in cui, sia per l'edificio principale che dà luogo all'intervento, sia per il corpo separato, sulla base dello strumento urbanistico vigente alla data dell'edificazione, non sia possibile individuare un lotto di pertinenza nel senso sopra specificato, si deve necessariamente ritenere che il comma 2 dell'art. 2 della legge regionale

sul piano casa non possa trovare applicazione, almeno nelle ipotesi ivi contemplate della costruzione sul medesimo lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o su un altro lotto confinante, presupponendo la norma, appunto, l'esistenza di uno o due "lotti" individuabili sulla base di prefissati indici di edificabilità.

Solo al fine di non rendere del tutto inapplicabile la norma sull'ampliamento in area agricola mediante corpo edilizio separato nei casi di impossibilità d'individuare con precisione dei lotti di pertinenza, la terza ipotesi presa in considerazione dall'ultimo periodo del comma 2 può trovare applicazione intendendola nel senso che la distanza massima di 200 metri tra lotti va misurata tra le rispettive aree di sedime della costruzione esistente e di quella erigenda.

2.3.5. Ciò premesso, nel caso in esame, la ricorrente non ha offerto alcun elemento, ricavabile dalla disciplina dettata dallo strumento urbanistico con riferimento alle aree in questione, a dimostrazione della collocazione dell'ampliamento su di un lotto confinante con quello di pertinenza della costruzione esistente, con la conseguenza che il progetto presentato deve farsi rientrare nell'ipotesi di costruzione dell'ampliamento su lotto non confinante.

2.4. Ammessa, quindi, l'indispensabilità del requisito dell'appartenenza dei due lotti al medesimo proprietario alla data del 31 ottobre 2013, va condiviso quanto rilevato dal Comune nel corso del procedimento relativo all'istanza in questione, ovvero che la scrittura privata di compravendita intervenuta tra la ricorrente e la Ledile s.r.l., oltre a non garantire certezza di data circa la sua formazione (in questo caso invece necessaria in ragione del predetto requisito che deve sussistere anteriormente all'entrata in vigore della legge regionale sul Piano Casa n.32/2013), non comporta il trasferimento immediato del diritto di proprietà in capo alla acquirente, essendo gli effetti del contratto

sottoposti alla condizione sospensiva dell'approvazione (entro il 31 gennaio 2015) del predetto progetto ex Piano Casa da parte del Comune. E' evidente infatti che il verificarsi di tale evento non condiziona solo la stipula del rogito notarile (come espressamente pattuito) bensì, assumendo la natura di esplicito presupposto contrattuale, è in grado di condizionare tutti gli effetti tipici della vendita e dunque l'intera operazione economica che le parti intendono realizzare.

E la condizione è prevista in senso sospensivo e non risolutivo di effetti già prodottisi; la stessa obbligazione del pagamento del prezzo è sospensivamente condizionata all'approvazione del progetto da parte del Comune e alla stipula del rogito.

Pertanto è evidente che la scrittura privata in questione non è idonea a concretizzare il requisito della proprietà del lotto di atterraggio della volumetria in capo all'istante (o al di lui coniuge o figlio) già alla data del 31 ottobre 2013, anteriore all'entrata in vigore della L.R. 32/2013; e ciò anche alla luce della *ratio* della norma in esame (che consente appunto di realizzare ampliamenti anche su lotti separati), che è da un lato, quella di favorire la realizzazione di nuove costruzioni a beneficio degli appartenenti a uno stesso nucleo familiare, dall'altra quella di evitare facili strategie elusive di tale finalità.

3. Il ricorso deve, pertanto, essere respinto.

4. Considerata la novità della questione si ritengono sussistere giusti motivi per disporre la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta;

dispone la compensazione delle spese di lite fra le parti.

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

Così deciso in Venezia nelle camere di consiglio dei giorni 3 marzo 2016
e 16 marzo 2016, con l'intervento dei magistrati:

Stefano Mielli, Presidente FF

Marco Morgantini, Consigliere

Nicola Fenicia, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 21/04/2016

IL SEGRETARIO

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