



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

PROT.

Comune di Montopoli di Sabina
Area III - Tecnico Manutentiva e Urbanistica
comunemontopolidisabina.urb.edilizia@postecert.it

OGGETTO: Parere in merito alla divisione ereditaria di edifici ricadenti in zona agricola che comporti la realizzazione di edifici plurifamiliari come causa di esclusione della lottizzazione abusiva – Comune di Montopoli di Sabina.

Il Comune di Montopoli di Sabina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'esclusione della lottizzazione abusiva nel caso di divisione ereditaria di edifici ricadenti in zona agricola che comporti la realizzazione di edifici plurifamiliari.

In particolare, il quesito riguarda la possibilità di escludere la lottizzazione abusiva ai sensi dell'art. 30, comma 10, del d.P.R. 380/2001 nel caso in cui, a seguito di frazionamento dovuto a divisione ereditaria di edifici ricadenti in zona agricola caratterizzati da rilevanti dimensioni, si pervenga alla creazione di edifici plurifamiliari che concretizzino un rilevante insediamento di tipo residenziale.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

Il quesito riguarda la questione già affrontata nel parere reso al Comune di Cisterna di Latina prot. 176009 del 05.04.2016, con il quale si è ritenuto che la fattispecie di esclusione del reato di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30, comma 10, del d.P.R. 380/2001 sia applicabile anche con riferimento agli edifici e non ai soli terreni.

Come detto nel citato parere, tuttavia, la non configurabilità della lottizzazione abusiva per divisioni ereditarie, donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta, testamenti e atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù non opera in maniera automatica ed assoluta.

La giurisprudenza ha infatti ritenuto che l'art. 30, comma 10, del d.P.R. 380/2001 va interpretato ed applicato nel senso che *“anche la divisione ereditaria può mascherare una lottizzazione abusiva cartolare ma, in tal caso, l'intento lottizzatorio, quando la divisibilità è consentita dalla legge e non è incomoda, non può desumersi dal semplice frazionamento, che può essere determinato esclusivamente dalla necessità di sciogliere la comunione ereditaria, ma occorre un quid pluris che evidenzi la volontà di*



REGIONE
LAZIO

lottizzare” (Cass. Pen., sez. III, n. 38632/2005). In tal senso, anche C.d.S., sez. IV, n. 4947/2012 ha chiarito che *“la lottizzazione abusiva può peraltro configurarsi anche nel caso di cui all’art. 30 comma 10 del d.P.R. n. 380 [...]. Detto precetto non deve essere inteso nel senso di escludere assolutamente, sempre e comunque, la configurabilità di una lottizzazione cartolare pur in presenza di un atto di divisione ereditaria”*.

In sostanza, secondo la giurisprudenza, la disposizione di cui dall’art. 30, comma 10, del d.P.R. 380/2001 non vale ad escludere in ogni caso la lottizzazione, ma solo la valenza automatica degli indici di sintomaticità del reato esplicitati dalla norma, in modo che *“l’intento lottizzatorio, che non può desumersi dal semplice frazionamento, può essere ricavato da un quid pluris che evidenzi la volontà di lottizzare”* (Cass. Pen., sez. III, n. 618/2011).

Ciò significa che, pur a fronte della norma di cui dall’art. 30, comma 10, del d.P.R. 380/2001, la divisione ereditaria può comunque configurare una lottizzazione abusiva laddove ciò emerga dalle modalità di realizzazione e dalla verifica degli elementi di fatto.

Nel caso in questione, pertanto, posto che esula dalle competenze della scrivente Direzione effettuare apprezzamenti su circostanze di fatto non conosciute nella loro entità, occorrerà valutare, se la creazione per effetto della divisione ereditaria, da un edificio di rilevanti dimensioni, di più unità immobiliari configuri un nuovo insediamento abitativo in zona agricola che limiti o condizioni la riserva pubblica di programmazione territoriale, rendendo necessarie le opere di urbanizzazione.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell’Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)