



Prot. n. 526758

Roma, li 11 GIU 2012

DEPOSITO

Al Comune di SPIGNO SATURNIA
Piazza Dante n. 6
4020 – Spigno Saturnia (LT)

Oggetto: parere in merito alla contiguità dei lotti agricoli

Il Comune di Spigno Saturnia ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla contiguità dei lotti agricoli che concorrono alla formazione del lotto minimo edificabile, ai sensi degli articoli 52, comma 3, e 55, comma 5, della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38.

In particolare, chiede se un torrente iscritto nelle acque pubbliche interrompa o meno la contiguità dei lotti.

In merito, si ritiene quanto segue.

L'art. 55, comma 5, della L.R. 38/99, prevede che: *“Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua”*.

A sua volta il comma 6 dispone che: *L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri”*.

Pertanto, ai fini edificatori il raggiungimento della superficie minima può avvenire in due modi: o con la proprietà, da parte di un'azienda agricola, di un terreno che non presenta soluzione di continuità avente le dimensioni di almeno mq. 30.000 (o dell'unità aziendale minima pari ad almeno mq. 10.000), oppure con l'asservimento di lotti contigui di dimensioni minori fino al raggiungimento delle dimensioni del lotto minimo.

Risulta dalla legge che la nozione di contiguità presuppone la presenza di ostacoli che interrompono fisicamente la continuità dell'area, spezzandola in due o più parti, le quali, tuttavia, restano legate da un vincolo di oggettiva prossimità. In tal senso, la legge regionale si pone nel solco della consolidata giurisprudenza, richiamata in altri pareri di questa direzione regionale, secondo cui: **“la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata”**. E, di conseguenza, ha ritenuto che: *“la porzione di terreno che l'appellante intendeva asservire, trovandosi a distanza di trentacinque metri dal fondo destinato alla costruzione, ben poteva essere computato ai fini della volumetria richiesta”* (C.d.S., Sezione V, 30 ottobre 2003, n. 6734; cfr. anche I aprile 1998, n. 400).

Per quanto sopra, si evidenzia che nel caso di specie la presenza di un corso d'acqua, ipotesi prevista specificamente nell'art. 55, comma 5, della L.R. 38/99, non interrompe la contiguità dei lotti, come ipotizzato dal Comune. Il corso d'acqua, in sostanza, interrompe la continuità del lotto e fa sì che le porzioni divise siano tra loro contigue.

E' quindi possibile asservire i lotti in discorso al fine del raggiungimento della dimensione del lotto minimo.

Si ricorda infine che con il piano di utilizzazione aziendale (PUA) è possibile derogare al lotto minimo per l'edificazione residenziale e alle dimensioni degli annessi agricoli, in base al combinato disposto degli articoli 57, comma 1, e 55, della legge regionale.

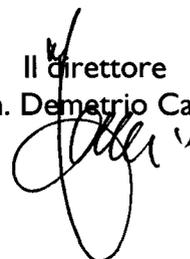
Inoltre l'art. 57 prevede, al comma 4, che *“Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55”*.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP 