

Si al frazionamento anche se il Comune non lo prevede

19 Maggio 2017

Le definizioni degli interventi previsti dalla legge statale, come espressamente previsto nell'articolo 3, comma 2 del Dpr 380/2001, *"prevalgono sulle definizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi"*.

In applicazione di tale principio il Tar Toscana, Firenze, sezione III, con la sentenza del 13 marzo 2017, n. 386 ha accolto il ricorso avverso un provvedimento comunale di divieto per l'esecuzione di un intervento di frazionamento di un'unità immobiliare ricadente in zona agricola.

Come è noto la legge 164/2014, di conversione del DL 133/2014 (cd Sblocca cantieri), ha modificato la definizione contenuta nell'articolo 3, comma 1 lettera b) del Dpr 380/2001 (Tu edilizia) relativa agli interventi di manutenzione straordinaria includendo nell'ambito degli stessi anche quelli consistenti nel *"frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superficie delle singole unità immobiliari nonchè del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso"*.

La legge della Toscana (LR 65/2014) all'articolo 242, comma 1, prevede che le modifiche introdotte dalla legge alle categorie di intervento edilizio (per adeguarsi alle novità statali) *"non incidono sulla disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi contenuta negli strumenti urbanistici vigenti"* e rilevano solo *"al fine dell'individuazione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi medesimi"*.

In base a tale disposizione regionale e sul presupposto che una norma contenuta nelle norme tecniche del regolamento urbanistico del Comune (art. 60 delle NTA del RU) non consente espressamente in quella determinata zona (agricola) gli interventi di frazionamento, l'amministrazione aveva inibito l'intervento richiesto con SCIA nonostante la possibilità prevista dalle medesime norme locali di poter eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria.

Per il TAR ogni qual volta le norme comunali operano un rinvio alle diverse categorie di intervento edilizie (es. manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia etc) queste sono automaticamente integrate con tutte le modifiche che nel tempo vengono apportate a livello statale. Per costante giurisprudenza della Corte Costituzionale, infatti, la *"classificazione degli interventi edilizi costituisce disciplina di principio che spetta allo Stato e si impone sia sulla legislazione regionale che sulle previsioni degli strumenti urbanistici difformi"*.

In allegato la sentenza del Tar Toscana n.386/2017

[28664-Allegato sentenza frazionamento.pdf](#)[Apri](#)