

Abusi edilizi, possono nascondersi nelle opere per attività agricole

4 Aprile 2018

La suddivisione di un terreno e la realizzazione di piccole opere utili alla coltivazione possono far nascere il sospetto che ci sia l'intenzione di realizzare una lottizzazione abusiva. Lo ha stabilito il **Consiglio di Stato** con la **sentenza 1878/2018**.

Lottizzazione abusiva cartolare e sostanziale

Per dirimere la questione, i giudici hanno spiegato la differenza tra lottizzazione abusiva cartolare e lottizzazione abusiva sostanziale.

Nel primo caso si verifica un **frazionamento non autorizzato**, ma non si creano cambi funzionali del territorio e di gruppi di edifici. È al massimo possibile individuare la creazione dei presupposti per la futura realizzazione di edifici residenziali o altre opere abusive.

Nella lottizzazione abusiva sostanziale avviene invece un **cambiamento del territorio** e si verifica un aumento del carico urbanistico.

Opere agricole e lottizzazione abusiva

Nel caso preso in esame, i proprietari di un terreno utilizzato per attività agricole a livello amatoriale avevano realizzato interventi, autorizzati dal Comune, di recinzione e di creazione di un pozzo, accompagnati dalla costruzione di un manufatto di legno. L'area era stata anche elettrificata, per poter attingere l'acqua dal pozzo, e dotata di una strada per il collegamento dei vari lotti.

Secondo i proprietari, si trattava di interventi di **lieve entità** per consentire lo svolgimento dell'attività agricola.

A detta del Comune, invece, gli interventi rappresentavano una **lottizzazione abusiva** dal momento che la realizzazione di determinate opere infrastrutturali e tecniche e di manufatti adatti all'uso residenziale lasciava presupporre l'intenzione di modificare la destinazione d'uso della zona per sfruttarla a **fini residenziali**.

Sia il Tar sia il Consiglio di Stato hanno dato ragione al Comune ritenendo che le opere realizzate costituissero l'avvio di una trasformazione urbanistica in violazione delle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico, a seguito della quale il terreno avrebbe perso la sua configurazione originaria.

I giudici hanno contestato anche la natura stabile del manufatto di legno e la presenza di opere di sbancamento e livellamento del terreno. Il CdS ha giudicato irrilevante la presenza di orti e alberi da frutti e indubbia la volontà di sfruttare l'area a fini residenziali. Per questi motivi ha ordinato la rimozione delle opere realizzate.

[sentenza](#)