



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Provincia di Firenze)

---- ~ ----
Servizio edilizia privata
edilizia@comune.lastra-a-signa.fi.it

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

SEGNALAZIONE DI CASI UTILI PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DELLE NORME
(ULTIMO AGGIORNAMENTO 30/06/2015)

Il presente documento riguarda alcuni casi ritenuti significativi ai fini dell'applicazione delle norme del Regolamento Urbanistico Comunale di Lastra a Signa. Per garantire massima trasparenza ed equità di trattamento tra casi analoghi si è ritenuto opportuno rendere pubblici i criteri di applicazione delle norme derivanti da una discussione su casi concreti.

I criteri riportati riguardano quindi casi specifici ma ritenuti di interesse generale: non costituiscono in alcun modo modifica alle norme ma esclusivamente applicazioni concrete dei principi in esse contenuti.

Dei casi segnalati si riportano gli elementi utili alla comprensione dei criteri adottati: i criteri segnalati non sono quindi in alcun modo generalizzabili perché riferiti a quegli specifici casi. Evidentemente casi con le stesse caratteristiche saranno trattati con gli stessi criteri.

I criteri sotto riportati, non avendo alcuna valenza normativa, possono essere soggetti a variazione: in caso di variazione l'ufficio ne darà comunicazione attraverso l'aggiornamento del presente documento.

Si tratta quindi semplicemente di un mezzo per la diffusione di criteri applicativi perché gli stessi possano essere conosciuti e condivisi da tutti. Ogni suggerimento o segnalazione di casi conosciuti e ritenuti significativi che possa aiutarci a migliorare ed ampliare questo documento è quindi il benvenuto.

Potete inviare messaggi all'indirizzo: edilizia@comune.lastra-a-signa.fi.it

Titolo della scheda 1
Allineamento con i fabbricati contigui
Descrizione del caso
Si tratta di un ampliamento di un edificio esistente a distanza inferiore di 5 m dal filo strada.
Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma
Su una strada con edifici per lo più classificati di interesse storico e con fronte direttamente sulla strada è presente una piccola parte in zona B1 ad assetto compiuto con alcune costruzioni relativamente recenti e arretrate rispetto al filo strada di alcuni metri (meno di 5).
Norma di riferimento
Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) ... <i>"la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada."</i> ...
Applicazione proposta
Seppure la gran parte della strada sia caratterizzata da edifici di interesse storico direttamente sul filo strada si è ritenuto che i pochi edifici, contigui a quello in progetto e di recente costruzione, caratterizzino un seppur breve tratto <i>"unitariamente identificabile di strada"</i> ; ciò perché quel tratto, seppur breve, è appunto caratterizzato da costruzioni recenti che lo rendono unitariamente identificabile rispetto ai restanti tratti caratterizzati da costruzioni sul filo strada. E' stato quindi ritenuto accettabile un progetto di ampliamento a distanza inferiore ai 5 m considerando lo stesso in allineamento con i fabbricati contigui.

Titolo della scheda 2
Allineamento con i fabbricati contigui
Descrizione del caso
Si tratta della costruzione di un nuovo edificio in un lotto libero.
Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma
Su una strada con edifici prevalentemente e variamente arretrati, ma con presenza di un muro a retta che la delimita per un lungo tratto, viene chiesto di costruire sul filo strada adducendo come motivazione proprio la presenza del muro a retta che caratterizzerebbe un tratto unitariamente identificabile della stessa.
Norma di riferimento
Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) ... <i>"la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada."</i> ...
Applicazione proposta
La ratio della norma in questione è quella di garantire uno sviluppo organico dell'edificato e di replicare il rapporto dello stesso rispetto alle strade. In assenza di una "regola morfologica" riconoscibile è prescritta la distanza di 5 m. Nel caso in questione si è ritenuto che il muro a retta, che caratterizza la gran parte degli edifici vicini, non possa consentire l'edificazione a filo strada di un edificio che seguirebbe quindi una "regola morfologica" diversa. Infatti la norma parla di allineamento con i fabbricati contigui da seguire nell'edificazione.

Titolo della scheda 3
Allineamento con i fabbricati contigui
Descrizione del caso
Si tratta della costruzione di un nuovo edificio a seguito della demolizione di un preesistente edificio.
Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma
Viene proposta la costruzione di un edificio condominiale a 5 m dalla strada per la parte fuori terra e a filo strada per l'interrato; l'interrato è costituito da una autorimessa condominiale.
Norma di riferimento
Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) ... <i>"la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada."</i> ...
Applicazione proposta
La ratio della norma in questione è quella di garantire uno sviluppo organico dell'edificato e di replicare il rapporto dello stesso rispetto alle strade. In assenza di una "regola morfologica" riconoscibile è prescritta la distanza di 5 m. Nel caso specifico la parte fuori terra dell'edificio è posta a 5 metri dalla strada e quindi si conforma perfettamente al dettato della norma. La porzione interrata prevista in progetto (attenzione, il piano garage è completamente interrato rispetto all'attuale andamento del terreno: non si tratta quindi di un piano interrato come definito dal Regolamento Urbanistico ma di una porzione di edificio fisicamente sotto il terreno ante intervento) non modifica l'esistente rapporto morfologico tra edificato e strada ed è quindi stato valutato positivamente.

Nota
La scheda n. 4 non è più applicabile in seguito all' adeguamento del Regolamento urbanistico ai parametri urbanistici ed edilizi del regolamento regionale 64/R/2013 (variante del Regolamento urbanistico adottata con Delibera di C.C. n. 6 del 26/02/2015, approvata con Delibera di C.C. n. 35 del 28/05/2015 ed efficace dal 17/06/2015)
Titolo della scheda 4
Altezza degli edifici.
Descrizione del caso
Si tratta della costruzione di un nuovo edificio.
Caratteristiche significative ai fini dell' applicazione della norma
Viene proposta la costruzione di un edificio condominiale con 4 piani di altezze variabili; il piano terra ha una altezza superiore rispetto agli altri nonché superiore all' altezza indicata come convenzionale nelle definizioni ovvero m 3,20.
Norma di riferimento
<p>Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) " due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b); — quattro piani nelle sottozone a elevata densità (B1/c);"</p> <p>Definizioni: Altezza di un edificio: espressa alternativamente: ... "b) con riferimento al numero dei piani, stabilendo convenzionalmente per essi un' altezza di interpiano pari a metri 3,20, e computando anche i sottotetti e i piani seminterrati con altezza netta superiore a ml 2,40."</p>
Applicazione proposta
<p>Le definizioni indicano una altezza di interpiano "convenzionale" di m. 3,20 ai fini della determinazione dell' altezza di un edificio. Le norme del RUC (disciplina generale) indicano come altezza ammissibile un numero di piani e non una altezza espressa in metri.</p> <p>L' ufficio ha quindi ritenuto ammissibile la richiesta di realizzare uno dei 4 piani con altezza di interpiano superiore a m. 3,20 in quanto l' intero edificio rientrava comunque entro i m. 12,80 (4 piani X 3,20 m = 12,80).</p> <p>In pratica si è ritenuto che l' altezza (essendo appunto definita convenzionalmente) sia da ritenersi come limite massimo per l' intero edificio e che quindi la somma delle altezze di tutti i piani rientri in quella convenzionalmente stabilita in relazione al numero di piani ammessi; all' interno dell' altezza così definita possono essere previsti piani di altezza anche superiore ai m. 3,20.</p>

Titolo della scheda 5
Concetto di organismo edilizio .
Descrizione del caso
Si tratta della demolizione di volumi secondari facenti parte del medesimo organismo edilizio e della loro ricostruzione in aderenza all'edificio principale (intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B).
Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma
Viene proposta la demolizione di un piccolo volume (pollaio di modestissime dimensioni) che costituisce pertinenza di un edificio e la sua ricostruzione in aderenza all'edificio principale.
Norma di riferimento
Definizione di Ristrutturazione edilizia di tipo B contenuta a pag. 30 delle Norme – Definizioni del Regolamento Urbanistico <i>“gli interventi comprendono la demolizione di volumi secondari, facenti parte del medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza”</i>
Applicazione proposta
<p>Il dubbio interpretativo nasce dalla dicitura “organismo edilizio” per la quale non esiste una definizione nell'apposito allegato alle norme.</p> <p>Il concetto di organismo edilizio (evidentemente diverso dall'edificio puntualmente descritto nelle definizioni) comprende anche volumi pertinenziali fisicamente indipendenti dall'edificio principale?</p> <p>Trattandosi, nel caso in esame, di un manufatto che in tutto e per tutto può essere considerato pertinenza¹ si è ritenuto che lo stesso appartenesse allo stesso organismo edilizio, in quanto oggettivamente privo di qualsiasi funzione e valore autonomo, e potesse quindi legittimamente essere demolito e ricostruito in altra collocazione sul lotto con un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B ammessa dalle norme del RUC.</p> <p>¹ si ricorda che il concetto di pertinenza urbanistica si differenzia dal concetto di pertinenza civilistica definita dall'art. 817 del C.C. in quanto il manufatto deve essere non solo preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio, ma deve essere anche sfornito di un autonomo valore di mercato e dotato comunque di un volume modesto rispetto all'edificio principale in modo da evitare il c.d. carico urbanistico (cfr. fra tutte Consiglio Stato, sez. V, 1 dicembre 2003, n. 7822)</p>

Nota	
<p>La scheda n. 6 non è più applicabile in seguito all'adeguamento del Regolamento urbanistico ai parametri urbanistici ed edilizi del regolamento regionale 64/R/2013 (variante del Regolamento urbanistico adottata con Delibera di C.C. n. 6 del 26/02/2015, approvata con Delibera di C.C. n. 35 del 28/05/2015 ed efficace dal 17/06/2015)</p>	
Titolo della scheda 6	Maggio 2010
<p>Concetto di struttura a sbalzo</p>	
Descrizione del caso	
<p>Si tratta della costruzione di un terrazzo inferiore a 2 m che, in base agli "orientamenti interpretativi in merito a interventi locali o di riparazione in edifici esistenti" emanati dalla Regione Toscana, non può essere realizzato strutturalmente connesso con l'edificio esistente ovvero letteralmente "a sbalzo" dalla struttura esistente.</p>	
Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma	
<p>Viene proposta la messa in opera di due pilastri, adiacenti all'edificio esistente, per sostenere il terrazzo che sarà quindi "a sbalzo" dai pilastri e non dall'edificio esistente. Si tratta quindi di valutare se, secondo le definizioni del Regolamento Urbanistico vigente tale struttura possa comunque essere definita "a sbalzo" e quindi esclusa dal computo della superficie coperta.</p>	
Norma di riferimento	
<p>Definizione di Superficie coperta contenuta a pag. 9/10 delle Norme - Definizioni del Regolamento Urbanistico "...tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a metri 2,00 (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili) ..." DM 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni" (in vigore dal luglio 2009) e "orientamenti interpretativi in merito a interventi locali o di riparazione in edifici esistenti" emanati dalla Regione Toscana il 28/09/2009.</p>	
Applicazione proposta	
<p>La struttura prevista, per sostenere la terrazza, potrebbe costituire un elemento del manufatto edilizio non a sbalzo e conseguentemente essere incluso nel computo della superficie coperta e, conseguentemente, delle distanze. Si ritiene invece che così non sia e che anche i pilastri previsti possano essere esclusi dalla superficie coperta. Infatti la definizione contenuta nel Regolamento Urbanistico (adottato con deliberazione C.C. n. 40 del 27/09/2006 e approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008 ed efficace dal 10/09/2008) è evidentemente stata scritta prima dell'introduzione delle nuove norme tecniche per le costruzioni in zona sismica. Evidentemente lo scopo della definizione del RUC era quello di escludere le parti a sbalzo fino a 2 m senza poter tenere conto della prescrizione successivamente imposta dal DM 14/01/2008 (in vigore dal luglio 2009) e soprattutto degli "orientamenti interpretativi in merito a interventi locali o di riparazione in edifici esistenti" emanati dalla Regione Toscana il 28/09/2009. In sostanza i pilastri previsti sono finalizzati esclusivamente a rendere la struttura a sbalzo del balcone indipendente da quella dell'edificio preesistente ed assolvono esclusivamente una funzione strutturale senza minimamente variare la natura "a sbalzo" del terrazzo in progetto.</p>	

Si ritiene quindi che la previsione di due pilastri di sostegno della struttura a sbalzo, da realizzare a fini esclusivamente strutturali, non cambi la natura del manufatto previsto che può quindi essere considerato a pieno titolo "oggetto senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a metri 2,00".

Titolo della scheda 7	Maggio 2010 – Giugno 2015
Concetto di cantina interrata e di ampliamento	
Descrizione del caso	
Si tratta della costruzione di una cantina interrata, con altezza pari a 2,20 m ed entro la superficie coperta esistente, su un edificio classificato come di interesse storico.	
Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma	
Viene proposta la costruzione di una cantina interrata che, per caratteristiche di altezza e localizzazione, non varia il volume urbanistico e la superficie coperta dell'edificio esistente. La cantina ha infatti altezza di 2,20 m ed è all'interno del perimetro dell'edificio esistente non variandone quindi la superficie coperta. L'intervento è proposto su un edificio classificato di interesse storico per il quale non sono ammessi "ampliamenti".	
Norma di riferimento	
<p>Definizione di Superficie di pavimento contenuta a pag. 13 delle Norme – Definizioni del Regolamento Urbanistico: <i>"la superficie di tutti i piani entoterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo delle murature, ed esclusa quella:</i> ... <i>- dei piani interrati e seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore o uguale a metri 2,20;</i> ..."</p> <p>Definizione di Ampliamento contenuta a pag. 31 delle Norme – Definizioni del Regolamento Urbanistico: <i>"la realizzazione di incrementi della superficie di pavimento di un manufatto edilizio; essi possono dare luogo a volumi aggiuntivi, realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale o verticale"</i></p>	
Applicazione proposta	
<p>Il caso che è stato sottoposto all'attenzione dell'Ufficio prevedeva la realizzazione di una cantina che, per le modeste dimensioni e le caratteristiche di cui si è detto, costituiva inequivocabilmente una pertinenza (urbanistica) dell'edificio principale. Seppure tutte le schede contenute nell'appendice 2 "unità di interesse storico" del RUC vigente escludano la possibilità di realizzare ampliamenti, si è ritenuto che, anche in coerenza con la definizione di ampliamento sopra riportata, tale intervento non rientrasse tra quelli vietati. Infatti la cantina in progetto era completamente interrata, con altezza di 2,20 m tale da non variare né il volume convenzionale né la superficie coperta dell'edificio. Le ridotte dimensioni hanno permesso di ritenere la cantina pertinenza dell'abitazione principale e come tale non determinante un ampliamento sostanziale che sarebbe altrimenti andato contro i principi sanciti dalle schede delle unità di interesse storico. Ovviamente la fattibilità di interventi analoghi non può prescindere da una valutazione di merito che riguardi il rispetto di tutti gli altri principi contenuti nelle schede citate.</p>	

Titolo della scheda 8	Ottobre 2012 – Giugno 2015
Distanza delle costruzioni dal confine del lotto.	
Descrizione del caso	
Una porzione di terreno edificabile (in zona B1) confina con un terreno da destinare a "verde di rispetto". Ai fini della distanza dal confine prescritta dal RU quale è il confine del "lotto"?	
Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma	
Viene proposta la costruzione di un edificio in prossimità del confine tra zona B1a (edificabile) e area "verde di rispetto". Il confine tra le due aree non è perpendicolare alla strada che fronteggiano. La proposta progettuale prevede un edificio con andamento semplice e perpendicolare alla strada e, quindi, disassato rispetto al confine tra le due aree. Si pone quindi la questione del rispetto della distanza dal confine del lotto che, a norma dell'art. 37 del RU, deve essere pari a 0 (sul confine) o a 5 m o più dallo stesso costringendo, apparentemente, a ricalcare l'andamento non perpendicolare alla strada.	
Norma di riferimento	
<p>Definizione di Distanza dai Confini a pag. 21 delle Norme – Definizioni del Regolamento Urbanistico:</p> <p><i>"la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dai confini del lotto del quale gli strumenti di pianificazione riconoscono la distinta identità, oppure, in mancanza di tale riconoscimento, dai confini di proprietà"</i></p> <p>Art. 37 comma 10 punto e) delle Norme, disciplina generale del RU secondo cui:</p> <p><i>"distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure in aderenza o sul confine fermo restando in tale ultimo caso il rispetto delle norme del codice civile in materia di distanze tra costruzioni"</i></p> <p>Art. 51 - Aree di rispetto paesaggistico delle Norme, disciplina generale del RU</p> <p><i>"Delle aree di rispetto paesaggistico ... è prescritta la sistemazione a verde sia a fini di ... che di schermo percettivo tra le frange urbane e il territorio rurale e aperto circostante"</i></p>	
Applicazione proposta	
<p>Il caso che è stato sottoposto all'attenzione dell'Ufficio prevedeva la realizzazione di una nuova costruzione che non ricalcava esattamente il margine tra terreno edificabile e area verde di rispetto. Ciò perché tale margine non era perpendicolare alla strada che il terreno fronteggia e non era possibile (per le dimensioni del terreno) porre l'edificio a 5 metri da tale margine.</p> <p>Da una prima lettura delle norme si è ritenuto che andasse garantita la prescritta distanza dal confine del lotto (inteso come il margine tra la zona B1a e l'area "verde di rispetto"); questo avrebbe comportato o la disposizione dell'edificio su tale margine o a 5 o più metri dallo stesso. Quindi, essendo il margine non perpendicolare alla strada che il terreno fronteggia, l'edificio avrebbe dovuto seguirne l'andamento acquisendo una forma irregolare e sghemba.</p> <p>Tale lettura è in netto contrasto con lo scopo che la norma sulla distanza dal confine si prefigge, cioè quello di un ordinato e regolare sviluppo dell'edificato. Tale scopo è peraltro confermato dalla natura stessa delle aree verdi di rispetto (o aree di rispetto paesaggistico) che devono costituire uno schermo percettivo fra</p>	

le frange urbane e il territorio rurale. Da questo ne consegue che la loro funzione è strettamente connaturata con il terreno edificabile, contribuendo (a tal fine) a determinarne la **distinta identità** invocata nella definizione di distanza dal confine. Si è quindi ritenuto accoglibile l'istanza che prevede l'edificio perpendicolare alla strada e quindi sghembo rispetto al margine tra area edificabile e verde di rispetto. Questo, ovviamente, senza che il costruendo edificio invadesse l'area verde di rispetto.

Tale soluzione, infatti, sembra la più appropriata alla corretta collocazione dell'immobile senza che la stessa debba essere influenzata da un disegno delle aree (edificabile e verde) che non poteva che prescindere dalle soluzioni progettuali che sarebbero in seguito state adottate.

Ciò, ovviamente, è riferibile esclusivamente alla norma del RU, allo scopo che si prefigge, e al suo campo di applicazione e non anche alle distanze imposte da DM 1444/1968 e dal Codice Civile che hanno altra natura, altri scopi e un diverso regime applicativo evidentemente non derogabile dal RU. Il rispetto di tutte le distanze imposte da norme sovraordinate è infatti garantito nel progetto proposto.

Titolo della scheda 9	Ottobre 2012
Costruzione di annessi agricoli "non professionali" .	
Descrizione del caso	
Su un terreno acquistato dopo il 21.07.1999, e derivante da una più ampia proprietà, viene chiesta la possibilità di realizzare un annesso agricolo in legno dopo che, su altre porzioni provenienti dalla stessa proprietà, sono già stati realizzati piccoli annessi (10 mq) previsti dalla precedente disciplina urbanistica.	
Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma	
Viene proposta la costruzione di un annesso agricolo c.d. "amatoriale" commisurato alla capacità produttiva di un terreno agricolo. Nel caso in esame il terreno deriva da un frazionamento di una più ampia proprietà successivo al 21.07.1999 (ma ovviamente precedente all'entrata in vigore del RU) e, su altre porzioni derivanti dalla stessa divisione immobiliare, sono a suo tempo stati realizzati annessi di 10 mq una tantum previsti dalla precedente disciplina contenuta nella Variante per le zone extraurbane.	
Norma di riferimento	
<p>Art. 25 comma 3 delle Norme - Disciplina generale del RU secondo cui:</p> <p><i>"I manufatti di cui al presente comma possono essere realizzati una tantum solo a condizione che il lotto risulti privo di annessi e non derivi da frazionamento di altro/i lotto/i nel/i quale/i siano stati già realizzati - successivamente alla data del 21.7.1999 (di approvazione della precedente variante alle zone extraurbane) - depositi amatoriali o annessi una tantum in virtù di precedente normativa recata dalla variante di PRG per le zone extraurbane ... Nel caso di frazionamenti successivi all'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico attuati al di fuori di programmi di miglioramento agricolo aziendale non è consentita la realizzazione dei depositi di cui al presente comma su alcuna delle porzioni risultanti."</i></p>	
Applicazione proposta	
<p>La norma in esame prevede due specifici trattamenti circa la fattibilità di annessi "amatoriali":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lotto frazionato dopo l'entrata in vigore della Variante zone extraurbane (21.7.1999) ---> si possono realizzare annessi a condizione che "non ... siano stati già realizzati - successivamente alla data del 21.7.1999 .. depositi amatoriali o annessi una tantum in virtù di precedente normativa recata dalla variante" sul lotto nella sua consistenza originaria. 2. Lotto frazionato dopo il RU ---> su nessuna delle parti derivanti dal frazionamento si possono realizzare annessi "amatoriali". <p>Nel caso in esame la realizzazione di alcuni annessi una tantum è avvenuta comunque dopo la divisione del terreno: tali annessi non sono quindi commisurati alle capacità produttive dell'intera proprietà originaria ma solo alle porzioni già derivate dal frazionamento del terreno.</p> <p>Per garantire parità di trattamento a parità di condizioni si deve escludere una lettura della norma secondo cui un proprietario di terreno viene penalizzato perché qualcuno, prima di lui, ha realizzato un annesso. Si verrebbe a creare una situazione per cui chi prima chiede di realizzare un annesso sul proprio terreno impedisce a tutti gli altri di fare altrettanto pur avendo dimensionato il proprio</p>	

annesso sulla capacità produttiva del proprio terreno e non anche su quello degli altri (il che comporterebbe un "travaso" di potenzialità edificatorie che non potrebbe prescindere dalla espressa volontà di tutti i proprietari coinvolti).

La corretta lettura, nel rispetto dei principi giuridici a cui l'attività della PA deve informarsi, non può che essere quella secondo cui non può costruire un annesso agricolo il proprietario di un terreno sulla cui capacità produttiva sia già stato dimensionato e realizzato un annesso, pure se su un'altra porzione della proprietà originaria, e, dopo tale "sfruttamento" ne abbia acquistata la propria attuale porzione. Ciò determinerebbe, infatti, il doppio (e potenzialmente triplo, quadruplo ecc.) "sfruttamento" edificatorio del terreno, condizione che evidentemente la norma intende scongiurare.

D'altra parte, se fosse condivisibile una lettura della norma nel senso che solo il primo che lo richiede ha diritto alla costruzione dell'annesso, non avrebbe alcun senso logico prevedere il doppio regime sopra indicato: nel primo caso, infatti, si riconoscerebbe solo al primo la possibilità di costruire l'annesso (ma dimensionandolo sul proprio terreno come è ovvio che sia o sull'intera consistenza originaria?) senza che ciò trovi alcun riscontro logico, vietando a tutti gli altri di fare altrettanto. Il secondo caso prospettato dalla norma è invece chiaro e logico ma risulterebbe oltremodo simile al primo.

Scopo della norma di cui si tratta appare, infatti, quello di impedire lo "sfruttamento" multiplo delle capacità edificatorie di un terreno agricolo (nel primo caso prospettato) e quello di disincentivare le divisioni immobiliari di terreni agricoli (nel secondo caso prospettato). Ovviamente, lo scopo di disincentivare i frazionamenti non poteva avere valenza retroattiva ed è quindi stato introdotto per i frazionamenti avvenuti in vigore del RU. Sui frazionamenti avvenuti precedentemente al RU ma successivamente alla precedente variante per le zone extraurbane, si è evidentemente introdotta una norma di raccordo che sancisce che, a prescindere dalla diversa normativa di dettaglio sui materiali e le quantità edificabili, gli annessi realizzati hanno di fatto "consumato" ogni potenzialità edificatoria dei terreni sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati.

Resta, ovviamente, inteso che valgono comunque le dimensioni minime dei terreni per poter realizzare gli annessi c.d. "amatoriali" in legno; frazionamenti che abbiano ridotto le dimensioni dei fondi agricoli sotto le minime prescritte impediscono necessariamente qualsiasi possibilità di costruzione.