



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Carpineto Romano
Settore Lavori pubblici - Urbanistico
Ufficio Urbanistica ed edilizia – Ambiente e tutela
del territorio
segreteria@carpinetoromano@pec.provincia.roma.it

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 6 della l.r. 7/2017 con mutamento di destinazione d'uso in zona agricola relativamente ad annessi agricoli e/o magazzini – Comune di Carpineto Romano.

Il Comune di Carpineto Romano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, il quale consente, anche in zona agricola, interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mutamento della destinazione d'uso.

In proposito, il Comune, visto che le NTA del proprio piano regolatore consentono la realizzazione di abitazioni, chiede se sia possibile assentire, in zona agricola, interventi di demolizione e ricostruzione che riguardino annessi agricoli e/o magazzini, applicando l'incremento del 20% della volumetria o della superficie lorda esistente e mutandone la destinazione d'uso in residenziale in quanto prevista dallo strumento urbanistico generale per le zone in questione.

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 dagli enti o amministrazioni richiedenti 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 nei quesiti.

L'art. 6, comma 1, della l.r. 7/2017 consente *“interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente”*. Nell'ambito di tali tipologie di interventi, il comma 2 inoltre consente *“oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, [...] i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti”*, nonché *“i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001”*.

Gli interventi come sopra definiti di cui all'art. 6 sono consentiti nelle zone omogenee E ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. c), della medesima l.r. 7/2017.



REGIONE
LAZIO

Gli estremi normativi sopra riportati riguardano in generale tutte le tipologie di interventi, tuttavia la circolare esplicativa della l.r. 7/2017 ha escluso gli annessi agricoli dal campo di applicazione della norma, per cui non può consentirsi in zona omogenea E un intervento di demolizione e ricostruzione avente ad oggetto annessi agricoli e/o magazzini finalizzato al cambio di destinazione d'uso in residenziale.

Tale specifico intervento infatti è escluso espressamente dalla circolare esplicativa della stessa l.r. 7/2017, approvata con d.g.r. 19 dicembre 2017, n. 867 e pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018.

In particolare, al punto 1.3, con riferimento all'applicabilità dell'art. 6 in generale in zona agricola, è detto che *"tale disposizione non consente il cambio della destinazione d'uso preesistente. Pertanto, nelle zone omogenee E in applicazione dell'art. 6 della legge, saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o diversamente di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 dello stesso articolo, su edifici legittimi o legittimati con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso in essere"*.

In base a quanto espresso nella circolare, pertanto, non è possibile modificare in residenziale la destinazione d'uso degli annessi agricoli né di altri edifici esistenti in zona agricola, qualunque sia la loro destinazione d'uso corrente.

Il principio su cui si fonda tale asserzione è che la destinazione d'uso delle zone agricole non è quella residenziale, in particolare a seguito delle recenti riforme alla l.r. 38/1999 che hanno accentuato i caratteri di vocazione agricola delle zone E, nelle quali, pertanto, la residenzialità è solo funzionale all'attività agricola o ad altra ad essa connessa, e non costituisce di fatto una autonoma destinazione di uso della zona urbanistica.

È pur vero che l'art. 6 della l.r. 7/2017 consente i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali, i quali, per le zone E, in effetti ammettono e disciplinano l'uso residenziale. Tali previsioni, tuttavia, vanno lette alla luce dei principi, dello spirito e delle disposizioni, come sopra evidenziati quanto alle finalità delle residenze, della l.r. 38/1999, la quale costituisce la normativa di riferimento delle zone agricole e la tutela minima per esse assicurata ed inoltre prevale sulle previsioni dei piani regolatori.

Quindi, anche nelle ipotesi in cui i PRG espressamente consentano le residenze in zona agricola, tale destinazione d'uso non può ritenersi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della l.r. 7/2017, quale destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico che sia possibile attribuire ad annessi agricoli e/o magazzini, che invece tali devono rimanere.

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)