



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 100 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

27 MAR. 2006

Prot. 11019

SCARICATO

Al Comune di Civita Castellana

Ufficio tecnico

Settore edilizia privata

Oggetto: richiesta di parere relativa all'applicazione dell'art. 55 della l.r. 38/99

Manufatti interrati adibiti ad annessi agricoli

Il Comune di Civita Castellana ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito all'applicazione dell'art. 55 della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38 ("Norme sul governo del territorio").

La norma, al comma 5, fissa i limiti massimi per quanto riguarda l'edificazione degli edifici a scopo abitativo in zona agricola (rapporto di 0.01 metri quadri per metro quadro, fino a un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto), salvo i più restrittivi limiti imposti dagli strumenti urbanistici.

Il comma 7 contiene una disposizione specifica per quanto riguarda gli annessi agricoli, realizzabili fino ad un massimo di 20 metri quadrati per ogni cinquemila metri quadrati di terreno, con un'altezza massima di 3,2 metri calcolata alla gronda e obbligo di copertura a tetto.

Il comma 9, infine, contiene la nozione di annessi agricoli.

Ciò posto, il Comune chiede di sapere se, nel silenzio della legge, gli annessi agricoli realizzati con manufatti completamente interrati rientrano nella previsione dell'art. 7 e, di conseguenza, siano soggetti al limite edificatorio di mq. 20 per mq. 5.000 di terreno.

In proposito, si rileva anzitutto che la norma non distingue fra annessi interrati o meno. Correttamente, il Comune osserva che le tipologie di annessi agricoli specificate nell'art. 9 della legge comprendono, accanto a costruzioni che possono essere realizzate completamente interrate (depositi e magazzini di attrezzi agricoli), manufatti che devono essere realizzati, almeno parzialmente, fuori terra (ricoveri per animali, locali e servizi per il riparo diurno degli addetti). Inoltre, il comma 7 contiene prescrizioni che appaiono riferite esplicitamente a manufatti esterni (l'altezza massima, che va calcolata alla gronda, e l'obbligo di realizzare la copertura a tetto).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area D2 2B 11 100 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

In via preliminare, si ritiene opportuno rammentare la nozione di manufatti completamente interrati. *“Dei locali possono considerarsi interrati in quanto costruiti completamente al di sotto del piano originario di campagna”*, tenendo conto tuttavia della preesistente morfologia dell'area interessata, in particolare della *“conformazione a gradoni dell'area collinare”* (C.d.S., sez. V, 20 gennaio 2004, n. 142; cfr. anche C.d.S., sez. V, 21.10.1001, n. 1231 e 15.6.2001, n. 3176).

Ciò premesso, si ritiene che, in mancanza di indicazioni da parte della legge regionale, si debba interpretare la norma dell'art. 55 alla luce dei principi rinvenibili nella legislazione di settore e nelle pronunce della giurisprudenza.

In proposito, appare evidente che la distinzione fra manufatto interrato e fuori terra non rileva tanto in materia urbanistica quanto in quella paesaggistica, la quale pone l'attenzione sulla qualità delle opere realizzate in relazione al contesto ambientale piuttosto che su elementi tecnici oggettivi e misurabili. Tale differenza si coglie nelle rispettive normative di settore; a titolo esemplificativo, nel raffronto fra la disciplina relativa al condono edilizio (l. 326/03) e quella introdotta col c.d. *“condono ambientale”* (l. 308/04), risulta di immediata evidenza che mentre la sanatoria edilizia ha parametri di riferimento quantitativi (mc. 750 nella normativa statale, inferiori in quella della Regione Lazio, vedi l.r. 12/04), l'accertamento di compatibilità paesaggistica impone una valutazione sulla qualità dell'opera realizzata (così come, del resto, l'autorizzazione paesaggistica preventiva).

La differente prospettiva con la quale si guarda all'intervento sul territorio trova riscontro anche in giurisprudenza. Una recente sentenza della Corte di Cassazione ha infatti stabilito che non sussiste reato ambientale quando sia stato realizzato un locale interrato che non abbia in alcun modo modificato l'aspetto esteriore di un edificio preesistente (Cass. Pen., 8 settembre 2004, n. 36045, in www.edilportale.com). Naturalmente, in tal caso, rimane ferma l'applicazione delle sanzioni urbanistiche.

Alla luce di quanto sopra, può dedursi che in materia urbanistica ciò che rileva sono i parametri propriamente urbanistici dell'opera (altezza, sagoma, volumetria, superficie, ecc.), da considerarsi in senso tecnico-giuridico, ossia alla stregua di definizioni oggettive contenute nella normativa di settore, e quindi valutabili in termini di carico urbanistico prodotto. La circostanza che il manufatto sia interrato non modifica tali parametri; di conseguenza, si ritiene, essa non legittima una deroga alla normativa urbanistica, salvo espressa disposizione in tal senso da parte del legislatore. Tale è, ad esempio, il caso



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area D2 2B 11 100 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

della norma contenuta nell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, in materia di parcheggi (c.d. legge Tognoli), secondo cui, previa semplice autorizzazione (nel testo originario della norma, oggi con DIA), "I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti". Ebbene, il fatto che, al fine di favorire misure atte a contenere il disagio connesso alla mancanza di parcheggi, il legislatore nazionale abbia previsto una eccezione alle prescrizioni urbanistiche conferma che, al di fuori di deroghe espresse, le costruzioni interrato sono pienamente assoggettate alla disciplina urbanistica del territorio.

In conclusione, alla luce di una interpretazione sistematica della norma dell'art. 55 della l.r. 38/99, si ritiene che il silenzio del legislatore regionale, il quale non ha fatto alcun riferimento alle costruzioni interrato, sia imputabile alla irrilevanza, in sede urbanistica, della modalità costruttiva in argomento.

Pertanto, si ritiene che gli annessi agricoli, realizzati indifferentemente fuori terra o interrati, devono essere posti in essere nel rispetto dei limiti previsti nel comma 7 (comma 8 per i Comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti) dell'art. 55 della l.r. 38/99.

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Paolo Ravaldini)

GDP