



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area Legislativa Contenzioso e Conferenze di servizi

19 GEN. 2009

Roma, li.....

Prot. 178857

SCARICATO

Al Responsabile dell'ufficio
tecnico del comune di
Aquino (Fr)
Piazza Municipio
03031 Aquino (FR)

Oggetto: parere in merito all'interpretazione del comma 4, dell'art 57 della L.R. 38/99.

Il comune di Aquino ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito all'interpretazione dell'art 57, comma 4, della l.r. 38/99. Nello specifico, il comune chiede se sia possibile approvare un P.U.A. presentato ai sensi dell'art 57 della L.R. 38/99, che comprenda una pluralità di terreni non contigui ricadenti nel territorio di comuni diversi.

In merito si precisa quanto segue.

L'articolo 57 L.R. 38/99 consente di derogare sia alle prescrizioni relative al lotto minimo che alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art 55 L.R. 38/99. Dispone infatti che " *Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzi la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art 55*".

Per quanto concerne le deroghe alle prescrizioni del lotto minimo esse ricomprendono due fattispecie. La prima, è relativa alla superficie del lotto minimo, che può essere inferiore a quanto stabilito nel comma 6 dell'art. 55 L.R. 38/99. La seconda riguarda invece, il requisito della contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento del lotto minimo. Per quanto riguarda il primo aspetto, il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'art 52, comma 3 L.R. 38/99, la quale deve essere prevista dallo



strumento urbanistico e le cui dimensioni minime non potranno essere inferiore a 10.mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima da parte degli strumenti di pianificazione urbanistica vigente, il lotto minimo è fissato in 30 mila metri quadri. Per quanto riguarda il secondo aspetto, dispone invece il comma 4 dell'art 57 L.R. 38/99, che :*" Il PUA può comprendere una **pluralità di aree non contigue**, purchè , in questo caso , sia raggiunta la superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55."* Pertanto, fermo restando l'individuazione del lotto minimo, per contiguità si intende, così come più volte ribadito dalla giurisprudenza non la stretta adiacenza bensì "**l'effettiva e significativa vicinanza**" tra i fondi asserviti ai fini del raggiungimento della cubatura desiderata. Oltre a ciò, si ribadisce, così come già espresso nei precedenti pareri di questa direzione regionale, che si possono consultare sul sito web www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.ph , che i terreni oggetto del P.U.A. devono avere inoltre, la stessa destinazione urbanistica , lo stesso indice di fabbricabilità e appartenere allo stesso comune.

Dalle considerazioni sopra esposte si desume che le previsioni derogatorie del P.U.A. incidano pesantemente sull'assetto urbanistico del territorio agricolo. L'approvazione del P.U.A. consente infatti di disciplinare il territorio agricolo interessato dal piano aziendale in modo diverso e contrastante rispetto alle previsioni disposte in via generale dal legislatore regionale. Di conseguenza solo il consiglio comunale, quale organo di indirizzo e controllo politico-amministrativo in materia urbanistica potrà valutare l'approvazione di un P.U.A. nel proprio territorio. Ciò premesso si ritiene che non possa essere approvato un P.U.A. che comprenda terreni non contigui ricadenti nel territorio di comuni diversi. Ogni comune ha infatti una competenza esclusiva sul proprio territorio e non può approvare piani di utilizzazione aziendali ricadenti in altri comuni, e sottoposti quindi a diversa pianificazione urbanistica (estensione lotto minimo, dimensioni dell'unità aziendale...etc....).

In conclusione, è bene ricordare inoltre, che la norma in esame, ha carattere eccezionale, in quanto consente, in deroga a quanto stabilito dalla disciplina ordinaria, di raggiungere la superficie del lotto minimo anche attraverso l'asservimento di aree non contigue. Come tutte le norme di carattere derogatorio ed eccezionale , essa soggiace al



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area Legislativa Contenzioso e Conferenze di servizi

principio sancito dall'art 14 delle Preleggi, secondo cui: "Le leggi che fanno eccezione a regole generali o ad altre leggi non si applicano oltre i casi e i tempi in esse considerati". In particolare, la ratio del divieto di applicazione analogica delle norme eccezionali, consiste nell'evitare un'arbitraria estensione delle deroghe alla disciplina generale oltre i casi specificamente previsti dal legislatore.

Di conseguenza, in base alle sopra esposte considerazioni, e nel rispetto dell'art 14 delle Preleggi, questa Direzione ritiene che, il comma oggetto del quesito, vada interpretato considerando "per pluralità di aree non contigue" unicamente le aree appartenenti allo stesso territorio comunale, in quanto, nel caso in cui il legislatore avesse voluto dare una valenza maggiore alla deroga in esame, lo avrebbe esplicitamente specificato.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.ph

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Dott.ssa Marina Ajello