



Prot. n. 216260

Roma, li 16 OTT. 2013

Al Comune di ARCE
Via Milite ignoto 19
03032 – Arce (FR)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di edificare col PUA in aree non contigue

Il Comune di Arce ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di rilasciare, previa approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA), un permesso di costruire per la realizzazione di un'abitazione su un terreno agricolo avente superficie inferiore a mq. 10.000, pertanto minore di quella prevista per il lotto minimo, fissata dalla legge in mq. 30.000 (art. 55, comma 6, l.r. 22 dicembre 1999, n. 38). L'area fa parte di un'azienda agricola che comprende diverse aree, contigue e non contigue, accorpate in un unico "lotto catastale" avente nel complesso una dimensione superiore a quella del lotto minimo. Il terreno su cui l'imprenditore agricolo intende realizzare l'abitazione è definita "non contigua e distante" dalle restanti aree facenti parte del corpo aziendale.

Inoltre, in caso di ritenuta ammissibilità dell'intervento sulla porzione di terreno suindicata, si chiede se debba trovare applicazione d'indice di edificabilità urbanistico rapportato alla sola area sulla quale è prevista l'abitazione ovvero a quella dell'intera superficie aziendale.

In merito, si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa direzione non entrano nel merito dell'applicazione in concreto della normativa urbanistico-edilizia e della ammissibilità 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 dai Comuni 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 dai Comuni.

L'estensibilità del PUA alle aree non contigue facenti parte di un'unica azienda agricola è espressamente prevista dall'art. 57, comma 4, della l.r. 38/99, che dispone: "*Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55*". La norma non considera la distanza tra le varie porzioni di terreno ma l'azienda nel suo complesso, in linea con la finalità del PUA di favorire l'ottimizzazione della produzione agricola (art. 57, comma 1).

Peraltro questa direzione regionale in precedenti pareri ha ripetutamente chiarito che le diverse porzioni di aree dell'azienda devono necessariamente ricadere nel **territorio di un solo Comune**, pena l'inapplicabilità dell'istituto (la procedura dell'art. 57 si riferisce chiaramente ad un solo Comune) e l'estensione incontrollata del suo campo di applicazione (cfr., da ultimo, parere al Comune di Vacone, 21 marzo 2013, prot. 62680).

Ciò premesso, si rileva che l'art. 57 nulla dispone in merito alla **localizzazione dell'abitazione** all'interno dell'azienda formata da aree non contigue, e, pertanto, **non sussistono motivi per limitarne la dislocazione sulle sole porzioni aventi dimensioni superiori al lotto minimo**. D'altronde, il PUA trova applicazione anche nel caso in cui l'azienda sia composta da diverse aree aventi tutte dimensioni ridotte, posto che il solo limite normativo alla deroga è che la superficie complessiva sia superiore a quella del lotto minimo.

D'altra parte, si ritiene che la localizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo quale centro operativo dell'azienda non possa essere frutto di una scelta arbitraria, ma deve essere anch'essa funzionale al miglioramento dell'attività produttiva, e, pertanto, deve tenere conto di diversi parametri, agronomici (produttività, vocazione, redditività dei terreni), logistici (vicinanza a strade, centri abitati), ecc.

Per quanto concerne l'indice di edificabilità urbanistico (i.f.) per gli edifici residenziali, si ricorda che resta inderogabile in quanto non compreso nel contenuto della deroga (limitata all'estensione del lotto minimo per le abitazione e alle dimensioni degli annessi agricoli, art. 57, comma 1). **Questa direzione regionale ritiene che in caso di aree non confinanti l'indice di edificabilità deve essere rapportato alla sola superficie continua dell'area sulla quale è prevista l'edificazione**. Infatti, l'indice di 0,01 mq/mq. fissa il limite massimo di edificabilità per ciascun lotto "... inteso come **superficie continua** appartenente alla

stessa intera proprietà dell'azienda agricola", e comunque fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto (art. 55, comma 5).

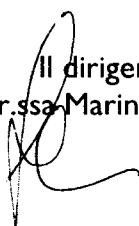
Appare infine opportuno ricordare che le disposizioni che disciplinano il PUA valgono anche nella specifica ipotesi di aree non contigue. In proposito, si richiama l'art. 57, comma 5, della l.r. 38/99, secondo cui il PUA trova attuazione con una convenzione che, tra l'altro, deve prevedere gli obblighi di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse (lett. d) e di asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono (lett. e). Inoltre, l'art. 76, comma 1, prevede, tra l'altro, garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti (lett. d) e la realizzazione di opere di urbanizzazione alle condizioni previste nella norma (lett. f).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:
http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri

Il responsabile del procedimento
dr. Gabriele Del Pinto



Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Manuela Manetti)

