



10 9 GIU. 2008

10 9 GIU. 2008

Prot. 54629

SCARICATO

Al Comune di Capranica
Edilizia privata ed urbanistica - Settore III
Corso Francesco Petrarca, 40
01012 - Capranica (VT)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di derogare agli indici di fabbricabilità con il piano di utilizzazione aziendale (PUA) - art. 55 l.r. 38/99

Il Comune di Capranica ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla interpretazione dell'art. 55 della l.r. 38/99. Il quesito riguarda il caso di una imprenditrice agricola la quale ha presentato un PUA che comprende una pluralità di aree non contigue, possibilità consentita dall'art. 57, comma 4. Il Comune informa che, nel rispetto della previsione normativa, la superficie complessiva delle aree (mq. 32.096) raggiunge quella prevista per il lotto minimo (mq. 30.000).

Ciò premesso, il Comune chiede di sapere se con l'approvazione del PUA sia consentito derogare all'indice di fabbricabilità previsto per le strutture ad uso abitativo dall'art. 55, comma 5, della legge regionale (0,01 metri quadri per metro quadro).

In merito, si ritiene che l'indice di fabbricabilità non è derogabile con il PUA. Infatti, la norma consente deroghe unicamente in senso restrittivo, in quanto fa salve le previsioni più limitatrici contenute nei piani urbanistici comunali. Ma, soprattutto, la legge specifica chiaramente l'ambito di operatività della deroga assentibile con il PUA, che consente esclusivamente due diverse tipologie:

- deroga alle dimensioni degli annessi agricoli e del lotto minimo (art. 57, comma 1) in presenza di attività agricola che si estende su una unica area o su aree contigue asservite;
- deroga al principio sopra enunciato, con la ammissibilità anche di aree non contigue, sempre che, in tal caso, la superficie complessiva delle aree non sia inferiore a quella del lotto minimo (art. 57, comma 4). In sostanza, quest'ultima previsione si caratterizza per introdurre una ulteriore deroga alla norma già derogatoria di cui al comma 1.

Inoltre, anche a prescindere dal dettato normativo, che sul punto risulta sufficientemente chiaro, si evidenzia che anche alla previsione di cui al citato art. 57 si applica il principio generale contenuto nell'art. 14 delle disposizioni sulla legge in generale (preleggi al codice civile), secondo cui: "Le leggi penali e quelle che fanno eccezione a regole generali o ad altre leggi non si applicano oltre i casi e i tempi in esse considerati".

ppp



Infine, relativamente ad un altro aspetto evidenziato nel quesito, questa direzione esprime perplessità sul fatto che gli annessi agricoli siano accorpati al fabbricato ad uso residenziale. Sul punto non sono ricavabili indicazioni dalla l.r. 38/99, sebbene alcune disposizioni lasciano supporre che il legislatore li abbia considerati come strutture distinte (ad esempio, l'art. 55, comma 8, prevede per gli annessi agricoli una " ... superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda"), come d'altra parte la stessa terminologia usata ("annessi") suggerisce. In ogni caso, si ritiene che la maggiore difficoltà consiste nel tenere oggettivamente distinti i locali destinati ad annessi agricoli da quelli abitativi. Si evidenzia che una adeguata differenziazione non può certamente basarsi sulle dichiarazioni degli interessati circa l'uso dei locali, e nemmeno sul loro uso effettivo, ma deve risultare da elementi oggettivi di natura giuridica, quali la tipologia catastale, la rendita catastale, la destinazione d'uso, e, in generale, da requisiti urbanistici, edilizi, normativi, atti a distinguere i manufatti.

Da ultimo, si rileva che nel parere non si fa menzione della sussistenza della necessità della deroga, che pure costituisce un presupposto fondamentale. Nella circolare 29 gennaio 2007, n. 15553 (inviata a tutti i Comuni del Lazio), si evidenzia che: " *Il PUA non può costituire uno strumento surrettizio e strumentale per conseguire la facile evasione della norma generale ... relativa alla superficie del lotto minimo, al dimensionamento degli annessi agricoli nonché alla contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento del lotto minimo necessario: al contrario, la discrezionalità dell'organo comunale, connessa all'approvazione di un PUA comportante effettive deroghe, deve essere calibrata sulla stretta necessità delle medesime e quindi sulle oggettive esigenze dell'azienda ...*". Proprio su tale presupposto, di natura discrezionale, si fonda la competenza del Consiglio comunale all'approvazione dei PUA, secondo un procedimento disciplinato dalla legge (art. 57).

Su tali aspetti di merito si richiama l'attenzione dei Comuni, affinché autorizzino solo i PUA che rispondono ad esigenze di stretta necessità.

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

GDP

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP