



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

26 SET. 2008

Prot. 168172

Al Comune di CECCANO (Fr)
IV settore
2^a U.O. – Sportello Unico Edilizia
Piazza Municipio, 1 – Cap. 03023

e, p.c., Alla direzione regionale agricoltura
Area 07 - Ufficio 7B
Diversificazione attività agricole,
Agriturismo e turismo rurale

Oggetto: parere in merito alla interpretazione dell'art. 15 della l.r. 14/06 in tema di agriturismo - realizzazione di servi igienici

IL Comune di Ceccano ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla interpretazione dell'art. 15 della l.r. 2 novembre 2006, n. 14, che disciplina l'agriturismo. In particolare, si chiede quale sia la consistenza massima degli interventi previsti nel comma 4, lett. a). La norma dispone una deroga all'articolo 55 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (*Norme sul governo del territorio*) per gli immobili di cui al comma 1, ossia per i locali **già esistenti** situati nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo e per gli edifici **già esistenti** non più necessari all'agricoltura. Esclusivamente per questi locali, l'art. 15, comma 4, lett. a), della l.r. 14/06 prevede che possano essere realizzati, oltre agli interventi ammessi dall'art. 55 della legge urbanistica, anche gli "interventi da destinare esclusivamente a servizi igienici, di ampliamento degli edifici esistenti ovvero di costruzione di manufatti edilizi".

In primo luogo si evidenzia che la deroga di cui all'art. 15, comma 4, lett. a), della l.r. 14/06 si riferisce esclusivamente ad interventi finalizzati alla realizzazione di servizi igienici.

I dubbi interpretativi si pongono con riferimento al concetto di interventi di "costruzione di manufatti edilizi". Questa direzione si è già occupata di tale problematica in un recente parere richiesto dal Comune di Leonessa, in corso di pubblicazione sul web. Ad esso si rimanda per una diffusa trattazione dell'argomento che concerne altri importanti aspetti riguardanti il rapporto fra l'attività agricola e agrituristica. Per quanto riguarda il quesito posto dal Comune di Ceccano, se ne riportano le conclusioni.

fup



Questa direzione regionale ritiene che gli "interventi di costruzione di manufatti edilizi ..." non possa essere intesa come interventi edilizi con cui si realizzino manufatti *ex novo*, sia a causa dell'esplicito riferimento agli "immobili di cui al comma 1" dell'art. 15 (edifici già esistenti), che segna l'ambito di applicazione della deroga, sia perché la disposizione del comma 1, e soprattutto quella dell'art. 3, comma 2 ("L'attività ricettiva e la ristorazione sono svolte in immobili già esistenti...") hanno natura di norme di principio in materia di agriturismo, come tali non derogabili.

Per quanto sopra, questa direzione regionale è del parere che la nozione di "interventi di costruzione di manufatti edilizi" di cui all'art. 15 non coincida con quella di "interventi di nuova costruzione" di cui all'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia). Pertanto, la norma dell'art. 15 non ammette la realizzazione di manufatti distinti e aggiuntivi rispetto agli organismi edilizi preesistenti, ma solo interventi edilizi da effettuare su edifici già esistenti. La legge, infatti, definisce la nuova costruzione in senso residuale: è nuova costruzione tutto ciò che non rientra nelle categorie della *manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.*

Pertanto, si ritiene che, trattandosi di normativa speciale, l'art. 15, comma 4, lett. a), della l.r. 14/06 consenta di effettuare - esclusivamente per i servizi igienici - gli "interventi di ampliamento degli edifici esistenti" nonché quelli sopra indicati di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, anche in deroga alle previsioni di cui all'art. 55 della l.r. 38/99.

In conclusione, non si ritiene ammissibile la realizzazione di un manufatto avente propria individualità, separato fisicamente dagli edifici esistenti, in quanto avrebbe appunto natura di nuova costruzione.

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

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP