



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Al Comune di Casperia
Servizio tecnico
tecnico.casperia.ri@legalmail.it

Oggetto: Parere in merito ai vincoli discendenti dall'edificazione in zona agricola a seguito dell'approvazione di un PUA; possibilità di alienare un fabbricato destinato ad uso abitativo separatamente dal fondo di pertinenza. Comune di Casperia.

Il Comune di Casperia ha richiesto a questa Direzione un parere in merito ai vincoli discendenti dall'edificazione in zona agricola a seguito dell'approvazione di un PUA; il quesito dell'Amministrazione comunale verte, in particolare, sulla possibilità di alienare un fabbricato destinato ad uso abitativo, realizzato nell'ambito di un PUA, separatamente dal fondo di pertinenza.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta. Pertanto, nonostante il quesito posto dall'Amministrazione comunale si impervi su uno specifico caso, del quale sono descritti nel dettaglio diversi aspetti, in questa sede potranno essere esaminati solo i profili di carattere generale attinenti all'interpretazione della normativa regionale.

Nel merito della questione posta si rappresenta quanto segue.

La problematica posta dal Comune rende necessari alcuni preliminari chiarimenti. In primo luogo, è necessario distinguere il vincolo di non edificabilità di cui all'art. 58 l.r. n. 38 del 1999 dagli obblighi discendenti dalla convenzione o atto d'obbligo che segue all'approvazione del PUA ai sensi dell'art. 57 della stessa l.r. n. 38 del 1999.

Il vincolo di non edificabilità di cui al citato art. 58 è istituito (e successivamente trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari) all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio per le costruzioni realizzate ai sensi degli articoli 55, 56, 57 e 57 bis della stessa legge e si estende sul fondo di pertinenza della costruzione stessa. Si tratta di un vincolo *ex lege* che segue ogni tipo di edificazione in zona agricola e che prescinde dalla convenzione o dall'atto d'obbligo, potendo venire meno o essere ridotto solo a seguito di demolizione parziale o totale delle costruzioni. A tal fine il legislatore non richiede che l'immobile ed il fondo appartengano al medesimo proprietario; il vincolo permane anche ove il fondo o parte di esso sia alienato separatamente dall'immobile.

Da tale vincolo di inedificabilità, come detto, vanno tenuti distinti gli obblighi assunti da colui che richiede il PUA e che sono contenuti nella convenzione o nell'atto d'obbligo ai sensi degli artt. 57 e 76 della l.r. n. 38 del 1999.

Va detto che la disciplina dell'edificazione in zona agricola ha subito nel corso degli anni numerose modifiche. Taluni dei dubbi interpretativi sollevati dall'Amministrazione comunale sono collegati ad una pregressa formulazione delle disposizioni in esame, riportate nelle convenzioni coeve. All'epoca degli atti cui fa riferimento il Comune, risalenti al 2004, i contenuti della convenzione e dell'atto d'obbligo, infatti, erano disciplinati dal comma 5, dell'art. 57, l.r. n. 38 del 1999 in termini parzialmente differenti da quelli attuali. In particolare, per quanto qui interessa, l'art. 57, comma 5, lett. c), imponeva di *“non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione”* e la successiva lett. d) di *“non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse”*.

Contrariamente a quanto affermato dall'Amministrazione comunale, la pregressa formulazione dell'art. 57, comma 5, lett. c), l. r. n. 38 del 1999 non individuava la durata della convenzione, essendo il termine decennale esclusivamente riferito al mantenimento della destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni.

Allo stesso modo non appare condivisibile l'interpretazione del previgente art. 57, comma 5, lett. d), l.r. n. 38 del 1999 proposta dal Comune, che fa discendere dal riferimento *“al fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni”* un vincolo di non alienabilità per i soli annessi agricoli (in quanto destinati alla produzione agricola) e non per i fabbricati ad uso abitativo. Questa interpretazione va decisamente respinta, in quanto l'art. 55, comma 1, della l.r. n. 38 del 1999 – sia nel testo previgente che nella versione attuale – disciplina la *“nuova edificazione in zona agricola”* comprendendo in tale locuzione tanto gli annessi agricoli che le abitazioni; è alla luce di questo disposto che va letto l'art. 57, comma 5, lett. d) della l.r. n. 38 del 1999 nella formulazione vigente all'epoca del PUA cui fa riferimento il Comune.

L'attuale formulazione dell'art. 57, comma 8, lett. c), l.r. n. 38 del 1999 appare al riguardo ancora più chiara, prevedendo in generale l'obbligo di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo.

Infatti, l'art. 57, comma 8, l.r. n. 38 del 1999, nel testo attualmente vigente, prevede l'assunzione da parte del richiedente, oltre a quanto previsto dall'art. 76 della stessa legge, dell'obbligo di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d'uso rurale delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2;
- c) non modificare la destinazione d'uso rurale delle nuove costruzioni;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo.

La legge non fissa un termine di durata per tale impegno a non alienare. Appare, quindi, necessario fare riferimento all'art. 76 della l.r. n. 38 del 1999 che, in merito agli obblighi assunti ai fini dell'approvazione del PUA, prevede che sia la convenzione stessa a stabilire la durata di tali



REGIONE
LAZIO

obblighi; pertanto, è a tale atto che si dovrà fare riferimento nei singoli casi per determinare il termine di efficacia delle obbligazioni stesse.

In conclusione, per quanto attiene al quesito posto dall'Amministrazione comunale, appare necessario distinguere il piano urbanistico-edilizio da quello civilistico. Sotto il primo profilo l'operazione prospettata, ossia l'alienazione del fabbricato ad uso abitativo separatamente dal fondo, non appare pienamente coerente con l'obiettivo di tutela dell'agricoltura e delle zone E che la l.r. n. 38 del 1999 si prefigge, in quanto porta ad un depotenziamento del fondo agricolo, mentre la disciplina del PUA è tutta volta a consentire uno sviluppo delle aziende agricole. Da un punto di vista civilistico, tuttavia, se è vero che le obbligazioni assunte dal privato in convenzione si atteggiavano come veri e propri oneri reali, ai fini della permanenza delle stesse è necessario guardare all'efficacia temporale della singola convenzione o del singolo atto d'obbligo. Resta fermo, in ogni caso, il vincolo di non edificabilità di cui al citato art. 58 della l.r. n. 39 del 1999 che, come detto, è un vincolo *ex lege* che segue ogni tipo di edificazione in zona agricola e che prescinde dalla convenzione o dall'atto d'obbligo, potendo venire meno o essere ridotto solo a seguito di demolizione parziale o totale delle costruzioni.

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

Il funzionario estensore

(avv. D. Carraresi)

Il Dirigente dell'Area
(dott.ssa Marina Ajello)

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)

