



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

Comune di Castel Madama
Sportello Unico per l'Edilizia
VII Settore
protocollocmadama.rm@actaliscertymail.it

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 3, comma 1, lett. c), della l.r. 21/2009 in tema di ampliamento degli annessi agricoli – Comune di Castel Madama.

Il Comune di Castel Madama ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di ampliare gli annessi agricoli applicando l'art. 3, comma 1, lett. c), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21.

In particolare il Comune, riportando il precedente parere prot. 42438 del 18.05.2012 reso al Comune di Montefiascone che escludeva gli ampliamenti degli annessi agricoli ai sensi della l.r. 21/2009, chiede se tale esclusione vada riferita solo agli annessi realizzati in attuazione della l.r. 38/1999 o se riguardi anche quelli realizzati prima dell'entrata in vigore della disciplina dell'edificazione in zona agricola recata dalla l.r. 38/1999 in conformità alle previsioni di piano regolatore.

Nel merito si ritiene quanto segue.

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. 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'art. 3, comma 1, lett. c), della l.r. 21/2009 consente interventi di ampliamento degli edifici a destinazione non residenziale, prevedendo premialità maggiori per il caso di destinazioni ad attività produttive, artigianali e ricettivo alberghiere.

Con il citato parere prot. 42438 del 18.05.2012 reso al Comune di Montefiascone si è esclusa l'applicabilità di tale disposizione agli annessi agricoli con la conseguenza che il loro volume o superficie non è incrementabile ai sensi della l.r. 21/2009.

In effetti gli annessi agricoli, a differenza delle altre tipologie di edifici, sono caratterizzati da una precipua specificità connessa alla conduzione del fondo e in ragione di ciò sono regolati da un'apposita disciplina che prevede indici e parametri per la loro edificazione e le idonee procedure per derogarvi, mediante la presentazione di un piano di utilizzazione aziendale. Deve quindi ritenersi che, pur dando atto della natura eccezionale e derogatoria della l.r. 21/2009, l'ampliamento degli annessi agricoli, vista la loro specialità, continui ad essere regolato unicamente dalle disposizioni di cui alla l.r. 38/1999, ossia consentito solo previa presentazione di un PUA che dia conto delle mutate esigenze connesse all'attività agricola.

Tale conclusione va ribadita in questa sede anche al fine di garantire la coerenza normativa delle disposizioni di cui alla l.r. 21/2009 in tema di zone agricole, alla luce delle quali gli interventi sugli annessi agricoli sono fondamentalmente esclusi dalle previsioni della l.r. 21/2009, non per effetto di una previsione di carattere generale ma in ragione della specifica disciplina dei singoli interventi di cui agli artt. 3ter, 3quater, 4 e 5.

Infatti, a ben vedere, le fattispecie di cambio di destinazione d'uso di cui agli artt. 3ter e 3quater prevedono espressamente l'esclusione degli edifici ricompresi nelle zone omogenee E (art. 3ter, comma 1, lett. b) e art. 3quater, comma 1, lett. b), la sostituzione edilizia prevista dall'art. 4 è stata ritenuta nelle circolari esplicative approvate con D.G.R. n. 184 del 8 maggio 2012 (pubblicata sul BUR n. 21/2012) e D.G.R. n. 36 del 9 febbraio 2016 (BUR n. 13/2016) applicabile nelle zone E unicamente agli edifici residenziali mentre il recupero di cui all'art. 5 qualora riguardi volumi accessori e pertinenziali di edifici ubicati in zona agricola non può riguardare gli annessi agricoli come esplicitamente confermato dalla suddetta circolare 184/2012.

In definitiva, quindi, per espresse previsioni normative o per interpretazioni delle circolari esplicative, gli annessi agricoli non possono essere oggetto di nessuno degli interventi di cui agli artt. 3ter, 3quater, 4 e 5, o perché sono escluse in radice le zone agricole o perché sono esclusi gli edifici non residenziali.

Resta quindi da definire il campo di applicazione dell'art. 3 con riferimento agli annessi agricoli. Ora, in particolare, è il rapporto con l'art. 4 che necessariamente orienta l'interpretazione dell'art. 3. Le circolari esplicative 184/2012 e 36/2016 hanno infatti chiarito che in zona agricola la sostituzione edilizia con ampliamento di cui all'art. 4 è applicabile esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale, rimanendo pertanto esclusi tutti gli edifici a diversa destinazione, ivi inclusi gli annessi agricoli. Verrebbe quindi meno la coerenza dell'impianto normativo se si ammettesse per gli annessi agricoli l'ampliamento ai sensi dell'art. 3 escluso invece ai sensi dell'art. 4 come esito della sostituzione edilizia; si ammetterebbe in definitiva per il tramite dell'art. 3 quello che è escluso dall'art. 4.

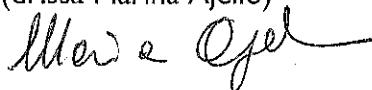
Ciò detto è evidente che risulta indifferente che l'annesso agricolo sia stato realizzato in base alle disposizioni della l.r. 38/1999 o, prima della sua entrata in vigore, in applicazione delle previsioni di piano regolatore. In entrambi i casi, infatti, si tratta di manufatti funzionali alla specifica attività di conduzione del fondo e come tali assoggettati al relativo regime di cui alla l.r. 38/1999 e da considerare esclusi dagli interventi previsti dall'art. 3 della l.r. 21/2009.

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

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)



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



Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

