

6 AGO, 2014

PRST. 253790

Al Comune di Cittaducale
Responsabile IV settore
LL.PP. e Urbanistica
Arch. Rita Rughetti
rrughetti.cittaducale@viapec.net

Oggetto: Parere in merito all'edificazione in zona agricola su aree non contigue assoggettate a PUA.

Il Comune di Cittaducale ha chiesto un parere a questa Direzione in merito all'edificazione in zona agricola su aree non contigue assoggettate a PUA. Il Comune nello specifico richiede, anche alla luce dei pareri già emessi sul tema da questa Direzione, chiarimenti sulle modalità di applicazione dell'indice edificatorio, ovvero se debba essere considerata come lotto che concorre a definire la dimensione dell'edificazione l'intera proprietà dell'azienda agricola, anche se costituita da particelle non contigue aventi la medesima destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente.

In merito si rappresenta 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, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta.

Per quanto attiene all'edificazione in zona agricola, l'art. 55 della L.r. n. 38 del 1999, al quinto comma, prevede che *"le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. (...) È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua"*.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi realizzati nell'ambito del PUA, l'art. 57 della stessa L.r. n. 38 del 1999, al comma 4, prevede che *"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 formulazione delle richiamate disposizioni della L.r. n. 38 del 1999 non risulta, invero, univoca e può dare luogo ad interpretazioni differenti, soprattutto in merito alle modalità di calcolo dell'indice edificatorio in rapporto alla superficie del lotto. A riguardo questa Direzione ha dapprima affermato che l'indice vada riferito all'intero lotto (cfr. parere reso al Comune di San Lorenzo Nuovo, prot. 187634 del 21.09.2010). Successivamente è stata accolta un'interpretazione più restrittiva che, ponendo l'accento sulla lettera della norma che fa riferimento a "*ciascun lotto inteso come superficie continua*", ha condotto ad escludere al fine del calcolo delle superfici realizzabili le aree non continue asservite ai fini del raggiungimento del lotto minimo (parere reso al Comune di Arce, prot. 214260 del 16.10.2013).

A seguito delle osservazioni avanzate da numerosi Comuni del Lazio sulle conseguenze dell'applicazione della seconda lettura e di una più attenta riflessione sulla normativa di riferimento, si ritiene di dover confermare la prima delle interpretazioni prospettate, anche alla luce di quanto di seguito evidenziato.

La disposizione del quinto comma dell'art. 55 della L.r. n. 38 del 1999, al primo periodo, pone un tetto massimo per l'indice edificatorio e la superficie realizzabile per ciascun lotto richiedendo che questo venga inteso "*come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola*"; allo stesso tempo, nell'ultimo periodo, essa pone una deroga al requisito della continuità prevedendo che ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo possano essere **asserviti lotti contigui**. Pertanto, ai fini dell'art. 55, può essere considerato come lotto la superficie, appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola, continua o contigua se composta da più lotti asserviti.

Pertanto la chiave interpretativa del rapporto tra continuità e contiguità è da ricercare nella funzione dell'asservimento in caso di lotti contigui. Infatti, come già evidenziato in passato, l'asservimento è l'istituto con il quale è possibile cedere la cubatura di un fondo confinante a favore di un altro fondo, al fine di utilizzare il potenziale edificatorio di un terreno per incrementare quello del fondo contiguo, onde consentire il rilascio del permesso di costruire, sempre nel rispetto del rapporto area/volume stabilito dalle norme che disciplinano l'attività edilizia nell'area interessata. Considerato che la finalità dell'asservimento è la cessione di cubatura da un fondo all'altro, nei limiti già ricordati, non si può che ritenere che l'indice di edificabilità vada calcolato sull'intera proprietà dell'azienda agricola – anche ove non vi sia continuità in quanto, in applicazione dell'ultimo periodo dell'art. 55, comma 5, il lotto sia composto da aree contigue – e non solo alla singola area in cui è prevista l'edificazione.

Ciò è confermato dalla necessaria omogeneità delle aree asservite richiesta affinché sia possibile effettuare la cessione di cubatura da un fondo a favore del fondo confinante; come più volte ribadito, a tal fine è necessario che i due fondi abbiano un'identica destinazione urbanistica ed appartengano al territorio di un unico Comune. Si ricorda, inoltre, che l'atto di asservimento dovrà essere redatto in forma pubblica ai fini della trascrizione (su tali aspetti si rinvia ai numerosi pareri già espressi consultabili sul sito istituzionale regionale sotto indicato).

In questo quadro si inserisce il comma 10 dell'art. 55, L.r. n. 38 del 1999, che prevede una possibilità di una deroga al lotto minimo per cui è possibile richiedere il titolo abilitativo edilizio ed ai limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli previa approvazione, da parte del Comune, di un piano di utilizzazione aziendale (PUA), presentato ai sensi dell'art. 57, L.r. n. 38 del 1999. A sua

volta l'art. 57, comma 4, prevede, come già ricordato, che "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". Pertanto, il lotto minimo può essere raggiunto, previo PUA, anche mediante l'asservimento di aree non contigue, fermi restando gli altri requisiti sopra richiamati. Ove si realizzino tali condizioni, il lotto formato da più aree anche non contigue potrà essere assimilato a quello composto da aree contigue di cui all'ultimo periodo dell'art. 55, comma 5, con la conseguenza che l'indice edificatorio dovrà essere calcolato sull'intera estensione delle aree asservite, ancorché non contigue.

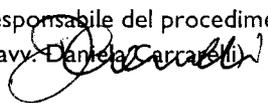
Considerato che a tali aree si estenderà il vincolo di non edificazione di cui al primo comma dell'art. 58, L.r. n. 38 del 1999, apparirebbe illogico ritenere che le aree asservite diventino non edificabili senza che la rispettiva potenzialità si sia potuta esprimere nell'area alla quale sono state asservite. Diversamente perderebbe, inoltre, di significato la stessa previsione dell'art. 57, comma 4, L.r. n. 38 del 1999: considerando che il PUA consente di derogare alle previsioni relative al lotto minimo, non si vede quale utilità potrebbe avere l'asservimento di aree non contigue ove queste non concorressero a definire la dimensione dell'edificazione riferita al lotto continuo.

Appare, infine, opportuno rammentare i limiti generali alla edificazione in zona agricola che deve risultare effettivamente necessaria per esigenze legate all'agricoltura, accertata l'impossibilità a provvedere con la riutilizzazione dei fabbricati esistenti, come esplicitato al primo comma dell'art. 55, L.r. n. 38 del 1999. Allo stesso modo, la localizzazione dell'abitazione dell'imprenditore agricolo all'interno dell'azienda – in modo particolare se formata da aree non contigue – non può essere frutto di una scelta arbitraria, dovendo essere anch'essa funzionale al miglioramento dell'attività produttiva.

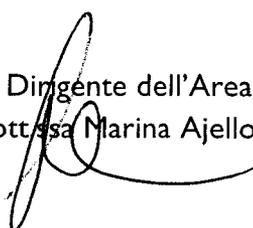
Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si invita a consultare il sito:
http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il responsabile del procedimento

(avv. Daniela Caracciolo)



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



Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

