



RIFMS Prot. n. 259039/09
PROT 59350

Roma, li -5 MAR. 2010

SCHEMATICO

Al Comune di Civitella San Paolo
Servizio Tecnico – Area Urbanistica
Piazza Santa Maria, n. 16
00060 Civitella San Paolo (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della L.R. n. 21/2009 in zona agricola – Comune di Civitella San Paolo.

Il Comune di Civitella San Paolo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione della L.R. 11 agosto 2009, n. 21 recante "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale".

Il quesito posto dal Comune riguarda in particolare l'applicazione della L.R. n. 21/2009 nelle zone territoriali omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968, ossia nelle zone agricole.

In sostanza, il Comune chiede se sia ammesso l'intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui all'art. 4 della legge per quei "manufatti rurali, spesso presenti nelle zone agricole, individuati dalle mappe catastali ma non identificati con autonoma particella" e "da sempre destinati ad abitazione ma spesso non evidenziati". Per essi, infatti, si pone il problema di come accertare il titolo abilitativo ai fini dell'applicazione della legge.

Sul quesito formulato dal Comune si osserva quanto segue.

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 4 nelle zone agricole, occorre segnalare che l'argomento è già stato oggetto di un precedente parere, reso al Comune di Cisterna di Latina prot. n. 206667 del 23.12.2009.

Riprendendo pertanto le argomentazioni svolte, si deve ribadire che va esclusa in ogni caso la possibilità di realizzare in zona agricola gli interventi contemplati dall'art. 4 (sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione) nonché dall'art. 3, comma 1, lett. b) (ampliamento di edifici a destinazione non residenziale). E' importante sottolineare anche che tale esclusione riguarda tutte le categorie di soggetti, compresi coloro che possiedono i requisiti di coltivatore diretto o imprenditore agricolo e/o di loro eredi.

Sebbene infatti l'art. 4 non rechi espressamente l'esclusione relativa alle zone agricole (mentre esclude espressamente le zone C), tale omissione non consente in alcun modo di dedurre che in zona agricola siano consentiti gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione (art. 4).

A ben vedere, in primo luogo l'art. 1 della legge regionale premette che la disciplina degli interventi edilizi straordinari in essa contenuta è dettata *"nel rispetto dei vincoli relativi ai beni culturali, paesaggistici e ambientali nonché la normativa sulle zone agricole"*.

Inoltre l'art. 2, che delimita l'ambito applicativo della legge, stabilisce, al comma 2, che *"relativamente alle zone agricole resta fermo quanto previsto dagli artt. 55 e seguenti della l.r. 38/1999 e successive modifiche"*. Con tale premessa iniziale il legislatore ha voluto ribadire che la L.R. n. 38/1999 resta la disciplina generale dell'edificazione in zona agricola. Come esplicitato dal restante testo del comma 2, a tale disciplina fanno eccezione unicamente gli interventi previsti dagli artt. 3, comma 1, lett. a) (ampliamento di edifici a destinazione residenziale) e 5, comma 1, lett. b) (recupero degli edifici esistenti), entrambi realizzabili solo se si possiedono i requisiti soggettivi di coltivatore diretto o imprenditore agricolo e/o di loro eredi, e purché tali interventi non riguardino comunque immobili di pregio censiti (art. 2, comma 1, lett. b). Al di fuori di tali due limitate ipotesi non sono ammessi in zona agricola interventi diversi da quelli ammessi ai sensi della legge n. 38/1999.

Non si pone pertanto il problema di accertare il titolo edilizio di immobili non censiti, visto che gli interventi previsti dall'art. 4 non sono realizzabili in zona agricola.

Potrebbe tuttavia porsi analoga questione per gli interventi contemplati dall'art. 3, comma 1, lett. a) (ampliamento di edifici a destinazione residenziale) e dall'art. 5 (recupero degli edifici esistenti) realizzabili in zona agricola, come detto, unicamente ad opera di coltivatori diretti o imprenditori agricoli e dai loro eredi.

Per gli immobili come descritti dal Comune è tuttavia evidente che non sono realizzabili neppure tali ultimi interventi in quanto, indipendentemente dal requisito oggettivo della legittimità, essendo gli immobili *"da sempre destinati a residenza"* i possessori non possiedono certamente il requisito soggettivo di coltivatore diretto o imprenditore agricolo.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniela Iacovone)



L'estensore: SLevante

