

Rif. Prot. n. 610948
Prot. 222899

Roma, lì 29 APR. 2016

Comune di Collegiove
Servizio Assetto del Territorio
comune.collegiove.ri@legalmail.it

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità del titolo IV, capo II, della l.r. 38/1999 nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale e di perimetrazione del centro abitato – Comune di Collegiove.

Il Comune di Collegiove ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla applicabilità del titolo IV, capo II, della l.r. 38/1999 nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico e di perimetrazione del centro abitato.

Nello specifico il Comune riferisce di non essere dotato di alcuno strumento urbanistico né della perimetrazione del centro abitato e chiede pertanto, anche alla luce del tenore dell'art. 51, comma 2, della l.r. 38/1999, se nel proprio territorio sia applicabile il titolo IV della legge, ed in particolare gli articoli 55 e 57 relativi all'edificazione in zona agricola ed ai piani di utilizzazione aziendale.

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. 51, comma 2, della l.r. 38/1999, posto in apertura del titolo IV, relativo alla tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo, stabilisce che *"le disposizioni di cui al presente titolo si applicano alle aree destinate dagli strumenti urbanistici ad usi agricoli, appartenenti alle zone territoriali omogenee di tipo E come definite e disciplinate dall'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97. Nei comuni ancora dotati di programma di fabbricazione, le zone agricole coincidono con tutti i terreni ricadenti al di fuori della perimetrazione dei centri abitati"*.

La disposizione, dunque, nel definire il campo di applicazione della disciplina contenuta nel titolo, fa espresso riferimento alla presenza di strumenti urbanistici generali ordinari e dei programmi di fabbricazione; nel caso dei primi, le norme del capo IV si applicano alle zone omogenee E come definite dal D.M. 1444/1968, per i secondi a tutto il territorio esterno alla

perimetrazione del centro abitato, quindi in un certo senso equiparato alle zone E di cui al D.M. 1444/1968.

Da una prima analisi della norma, quindi, le previsioni del titolo IV della l.r. 38/1999 non possono trovare applicazione nei comuni sprovvisti di ogni forma di strumentazione urbanistica e carenti finanche della perimetrazione del centro abitato, in quanto tale fattispecie è del tutto estranea all'ambito applicativo come delineato dall'art. 51, comma 2, che in radice non la contempla, riferendosi solamente, come visto, ai comuni dotati di strumento urbanistico o di programma di fabbricazione.

Tale conclusione, comunque saldamente basata sul chiaro tenore letterale della norma, deve ritenersi confermata anche a seguito di una lettura sistematica delle altre disposizioni della l.r. 38/1999.

Innanzitutto gli artt. 55 e 57, relativi all'edificazione ed ai piani di utilizzazione aziendale, fanno testuale riferimento alle "zone agricole", ossia, ai sensi di quanto previsto dal citato art. 51, le zone omogenee E come previste dagli strumenti urbanistici o le zone esterne al perimetro del centro abitato nei comuni dotati di solo programma di fabbricazione.

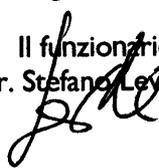
Al contrario, il territorio dei comuni non dotati di strumenti urbanistici si configura come zona bianca, ossia come zona nella quale è assente qualsiasi pianificazione urbanistica e per la quale viene solamente dettata, dall'art. 9 del d.P.R. 380/2001, e prima ancora dall'abrogato art. 4, ultimo comma, della l.r. 10/1977, una specifica disciplina dello *jus aedificandi*. Ciò significa, per costante giurisprudenza, che tali zone non sono dotate di alcuna destinazione urbanistica ma in esse il legislatore si è limitato a regolamentare l'esercizio dello *jus aedificandi* insito nel diritto di proprietà per non azzerarne il contenuto e per renderlo compatibile con le esigenze di salvaguardia e razionale assetto e governo del territorio sprovvisto di disciplina pianificatoria.

Ne consegue che anche l'espresso riferimento contenuto negli artt. 55 e 57 alle "zone agricole" esclude l'applicabilità di tali disposizioni a quegli ambiti territoriali sprovvisti di qualsivoglia destinazione, in quanto essi sono privi di ogni tipo di pianificazione e disciplina del territorio, visto che l'art. 9 del d.P.R. 380/2001 regola il solo potere di costruire in assenza di strumenti di pianificazione, senza connotare urbanisticamente in alcun modo il territorio, neppure in senso agricolo.

Inoltre l'art. 65, comma 2, della l.r. 38/1999 prevede che *"nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale e nei comuni dotati di programma di fabbricazione sono consentiti soltanto gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della l. 457/1978, all'interno del perimetro del centro abitato definito ai sensi dell'articolo 41-quinquies della l. 1150/1942, come modificata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765"*. In definitiva, quindi, il legislatore regionale ha dettato una disciplina specifica per i comuni caratterizzati da assenza di pianificazione urbanistica, e ciò pertanto conferma che, ai sensi dell'art. 51, comma 2, della l.r. 38/1999, le previsioni del titolo IV della legge trovano applicazione solo per i comuni forniti di piano regolatore o di programma di fabbricazione non estendendosi anche a quelli in cui è assente ogni forma di strumentazione urbanistica per i quali trovano applicazione le sole disposizioni dell'art. 9 del d.P.R. 380/2001 che ha superato l'art. 65, comma 2, della l.r. 38/1999.

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)

