



Prot. 142469

24 NOV. 2008

Al Comune di Fumone  
Ufficio Tecnico  
Via Risorgimento, n. 1  
03010 Fumone (FR)

SCARICATO

**Oggetto: Parere in merito alla possibilità di formare il lotto minimo di cui al P.U.A. con terreni confinanti ricadenti in Comuni diversi – Comune di Fumone.**

Il Comune di Fumone ha chiesto il parere della scrivente Direzione Regionale in merito alla possibilità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo di cui alla l. r. n. 38/99 per quanto riguarda il permesso di costruire una stalla con annessa concimaia nell'ambito di un P.U.A. In particolare, il Comune chiede di sapere se sia possibile formare il lotto minimo con terreni confinanti ma ricadenti nel territorio di Comuni diversi.

Il Comune inoltre riferisce di essere dotato di P.R.G., e che attualmente è in corso di approvazione una variante generale che prevede una riduzione del lotto minimo a mq 10.000.

Per quanto attiene il merito della questione trattata, è bene innanzitutto premettere che la portata derogatrice del P.U.A. concerne le "prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55", secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, della l.r. n. 38/99. Tuttavia, ai sensi dell'art. 55, comma 9, le stalle sono da annoverare tra i c.d. annessi agricoli. Pertanto, per esse, non viene in rilievo la deroga al lotto minimo, bensì la deroga alle dimensioni degli annessi agricoli. Appare opportuno, in tal senso, richiamare anche la Circolare della Regione Lazio n. 15553 del 29.01.07, interpretativa dell'art. 57, la quale precisa che l'idoneità del P.U.A. a derogare le prescrizioni relative al lotto minimo riguarda esclusivamente le strutture a scopo abitativo.

Pertanto, mediante P.U.A. saranno derogabili le prescrizioni di cui all'art. 55, commi 7 e seguenti, relative ai limiti dimensionali degli annessi agricoli.



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Sotto questo aspetto, preme evidenziare che la eventuale deroga “*non può che essere strettamente correlata alla valutazione che, diversamente, gli obiettivi programmati al fine di consentire il potenziamento aziendale non potrebbero essere raggiunti, con ciò vanificando le ragioni medesime per cui il PUA viene prospettato. Cosicché, il PUA non può costituire uno strumento surrettizio e strumentale per conseguire una facile evasione della norma generale (di cui al predetto art. 55 L.R. n. 38/99) relativa alla superficie del lotto minimo, al dimensionamento degli annessi agricoli nonché alla contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento del lotto minimo medesimo: al contrario, la discrezionalità dell’organo comunale, connessa all’approvazione di un PUA comportante siffatte deroghe, deve essere calibrata sulla stretta necessità delle medesime e quindi sulle oggettive esigenze dell’azienda, nel cui soddisfacimento lo strumento del PUA disciplinato dall’art. 57 della L.R. n. 38/99 trova la sua ragion d’essere” (Circolare Regionale n. 15553 del 29.01.07).*

Ciò detto, il problema del lotto minimo formato con terreni ricadenti in Comuni diversi, nel caso di specie riguardante una stalla, non si pone neppure.

In ogni caso, questa Direzione Regionale ha già avuto modo di affermare che non possono concorrere a formare il lotto minimo terreni ricadenti in Comuni diversi.

Da ultimo, per quanto attiene alla situazione urbanistica riferita dal Comune di Fumone, si pone l’attenzione sulla previsione dell’art. 52, comma 3, della l.r. n. 38/99 secondo cui l’unità aziendale minima deve essere indicata dallo strumento urbanistico generale o dalle sue varianti. Pertanto, è evidente che deve trattarsi di piano o variante approvati e vigenti. Il Comune invece riferisce che la variante di recepimento della legge urbanistica regionale (finalizzata all’individuazione dell’unità aziendale minima) è attualmente all’esame della Regione Lazio, per cui la procedura di approvazione è allo stato incompleta. Ne consegue che, fin quando non sarà approvata la variante urbanistica, relativamente al lotto minimo, continua a trovare applicazione l’art. 55, comma 6, della l.r. n. 38/99 a tenore del quale “*in mancanza dell’individuazione dell’unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri*”.

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 DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL’AREA  
Dott.ssa Marina Ajello