



Prot. n. 367548

Roma, li

9 NOV. 2011

SCARICATO

Al Comune di Lanuvio  
settore VII – assetto del territorio -  
edilizia privata – pianificazione edilizia –  
condono edilizio

Oggetto: parere in merito alla realizzazione di una piscina a servizio dell'agriturismo previa approvazione del piano di utilizzazione aziendale (PUA) – artt. 55 e 57 L.R. 38/99

Il Comune di Lanuvio ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

Il Comune rappresenta che l'area sulla quale dovrebbe sorgere la piscina misura mq. 6.150 di superficie, superiore alla dimensione del lotto minimo stabilita in base ai parametri di cui al combinato disposto degli articoli 52, comma 3, e 55, comma 5, della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38. Infatti l'unità aziendale minima, riferisce il Comune, sarebbe stata fissata in due ettari. In merito, il Comune chiede se possa trovare applicazione l'art. 55 della legge urbanistica regionale.

In merito, si ritiene quanto segue.

La questione relativa all'ammissibilità di una piscina in zona agricola prescinde dalla approvazione di un PUA. Infatti, ai sensi dell'art. 57 la deroga presuppone la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo individuato in base ai sopra citati articoli, riguardante "Le strutture adibite a scopo abitativo" (art. 55, comma 5), oppure le dimensioni degli annessi agricoli fra i quali, a norma dell'art. 55, comma 9, non rientrano le piscine.

Di conseguenza, l'approvazione del PUA non produrrebbe alcuna deroga in relazione all'intervento in questione. Occorre quindi accertare se la piscina sia ammissibile in base alla normativa vigente prescindendo dall'approvazione del PUA, che sarebbe irrilevante a tal fine.

Ciò premesso, questa direzione regionale si è già espressa in precedenti pareri, pubblicati sul sito regionale, nel senso della inammissibilità della realizzazione della piscina in zona agricola, stante l'espressa previsione dell'art. 55, comma 1, della legge regionale, secondo cui: "Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse".

GDP

Per quanto concerne l'agriturismo, se è vero che trattasi di attività connessa all'agricoltura, esso è tuttavia disciplinato da leggi statali e regionali settoriali che ne limitano l'esercizio all'uso dei manufatti dismessi dall'agricoltura. In particolare, la legge quadro nazionale 20 febbraio 2006, n. 96 ("Disciplina dell'agriturismo"), prevede, all'art. 3 ("Locali per attività agrituristiche"), che: "1. Possono essere utilizzati **per attività agrituristiche** gli edifici o parte di essi **già esistenti** nel fondo. 2. Le regioni disciplinano gli interventi per il **recupero** del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo **ai fini dell'esercizio di attività agrituristiche**, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi". Analoga previsione è contenuta anche nell'art. 15, commi 1 e 4, della legge 2 novembre 2006, n. 14. Su tale argomento si rimanda, per maggiori informazioni, al parere di questa direzione regionale alla direzione agricoltura 17 novembre 2009, n. 238537, pubblicata sul sito regionale.

Tuttavia, pochi giorni dopo che il Comune ha formulato il suo quesito è entrata in vigore la nuova legge regionale 13 agosto 2011, n. 10, di modifica alla L.R. 21/2009 (c.d. "piano casa").

L'art. 3, comma 2, della legge prevede che: "**In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, altresì, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di realizzazione di pertinenze che non comportino aumenti di volume e di superficie utile**".

Con la collocazione di tale disposizione, che comporta interventi pertinenziali di nuova costruzione, nel corpo dell'articolo 3, rubricato "*Interventi di ampliamento degli edifici*" esistenti, il legislatore regionale sembra considerare le pertinenze di nuova realizzazione come estensione della nozione di ampliamento dell'edificio principale.

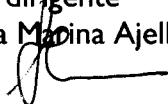
In merito alla nozione di "pertinenza" questa direzione regionale ha già evidenziato, in precedenti pareri (es. parere al Comune di Castelnuovo di Farfa 29 settembre 2008, n. 69022), quali caratteri distinguono la "pertinenza urbanistica" da quella civilistica secondo giurisprudenza costante (cfr. Cass. 28 gennaio 2008.; Cass. pen. 13.2.1987, n. 76; Cass. pen. sez. III, 18.3.1999). In sintesi: la pertinenza deve avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, non deve essere parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, deve essere preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, deve essere sfornita di un autonomo valore di mercato, non deve

essere valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede e, infine, deve avere modeste dimensioni.


Per quanto riguarda specificamente le piscine, la giurisprudenza ne ammette la natura pertinenziale qualora sussistano le caratteristiche proprie della pertinenza urbanistica: *“Una piscina posta al servizio esclusivo di una residenza privata legittimamente edificata non è di per sé estranea al concetto di “pertinenza urbanistica” ma può diventarlo quando abbia dimensioni non trascurabili o si ponga in contrasto con le prescrizioni di zona della pianificazione ovvero, per le sue caratteristiche, potrebbe comunque avere una destinazione autonoma”* (Corte di Cassazione, Sez. III penale, 8 ottobre 2009 n. 39067; *“Una piscina realizzata in una proprietà privata a corredo esclusivo della stessa, non possiede una sua autonomia immobiliare, ma deve considerarsi quale pertinenza dell'immobile esistente, in quanto destinata ad essere usata a servizio dello stesso, nella sua configurazione di bene principale* (Consiglio Stato , sez. IV, 14 agosto .2006, n. 4780); *“La piscina, di contenuto rilievo dimensionale e di ridotto impatto dal punto di vista urbanistico, va considerata un manufatto avente rilievo pertinenziale”* (TAR Veneto, Sez. II, 31 ottobre 2007, n. 3489).

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

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore  
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

