



Prot. n. 467142/2012

Roma, li 12 APR. 2012

SCARICATO

Al Comune di MONTEBUONO  
Servizio Tecnico Manutentivo  
Via del Municipio, 1  
02040 Montebuono (RI)

Oggetto: parere in merito alla realizzabilità di una piccola piscina pertinenziale in zona agricola con il c.d. "piano casa" – titolo abilitativo necessario

Il Comune di Montebuono ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla ammissibilità di una piccola piscina pertinenziale, in zona agricola non vincolata, alla luce delle disposizioni contenute nella L.R. 11 agosto 2009, n. 21 (il c.d. "piano casa"), come modificata dalla L.R. 13 agosto 2011, n. 10. Chiede, inoltre, se l'opera può essere assentita con la denuncia di inizio attività (DIA) prevista negli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare, il Comune fa riferimento all'art. 3, comma 2, della legge, secondo cui: "*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*".

In merito, si ritiene quanto segue.

Prima dell'entrata in vigore della riforma questa direzione regionale si è espressa ripetutamente per il divieto di costruzione di una piscina in zona agricola (ad es., parere al Comune di Lanuvio 4 agosto 2010, n. 119789), sulla base del riscontro oggettivo dell'art. 55, comma 1, della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, secondo cui: "*...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*". Con ogni evidenza, infatti, la piscina non può essere annoverata tra le opere indispensabili per l'agricoltura, con la quale, anzi, non ha alcun rapporto.

Tuttavia il nuovo "piano casa" previsto nella L.R. 10/2011 e, ancor più, la circolare esplicativa 26.1.2012, n. 20, pubblicata sul B.U.R. 28 gennaio 2012, parte I, n. 8, e sul sito regionale, contengono importanti novità.

Infatti, è la Circolare stessa, nell'art. 3, comma 2, a menzionare espressamente le piscine tra le pertinenze "urbanistiche" ammesse dalla legge.

Pertanto, esse potranno essere realizzate nel rispetto dei criteri fissati dalla giurisprudenza per le pertinenze "urbanistiche", sui quali questa direzione si è soffermata più volte (cfr. pareri al Comune di Lanuvio 9 novembre 2011, n. 367548; Castelnuovo di Farfa 29 settembre 2008, n. 69022). In sintesi: la pertinenza "urbanistica" deve avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, non deve essere parte integrante o costitutiva di un 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 sviluppare 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. Infine, la pertinenza "urbanistica" deve avere dimensioni modeste rispetto all'edificio principale, in modo da evitare l'incremento del c.d. "carico urbanistico".

Per quanto attiene al titolo abilitativo necessario per realizzare la piscina, si precisa che, ai sensi dell'art. 6, comma 1, della L.R.21/09, "*... gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) i sensi dell'art. 23 del dpr 380/2001*".

Si ritiene che per gli interventi previsti nel "piano casa" la DIA permane anche dopo la riforma dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come riscritto dall'art. 49, comma 4-bis, L. 122/2010, che ha introdotto la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Sul punto è necessaria qualche precisazione. Dopo la L. 122/10, sulla SCIA in materia edilizia è intervenuta la legge 12 luglio 2011, n. 106 (legge di conversione del D.L. 13.5.2011, n. 70, c.d. "Decreto Sviluppo") che la ammette in linea di principio ma con significative eccezioni.

Infatti, l'art. 5, comma 1, ha previsto generale che: "*Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono: (omissis) ... b) estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA)*".

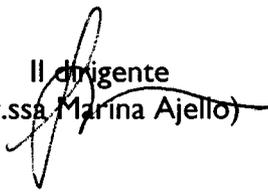
Tuttavia lo stesso articolo 5, al successivo comma 2, lett. c), precisa che: "*le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle*

denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire". Ne deriva, secondo la Circolare esplicativa (punto 7), che resta ferma l'applicazione della DIA per gli interventi per i quali il "piano casa" la prevede in quanto l'art. 6, comma 1, della L.R. 21/09, la ammette in sostituzione del permesso di costruire.

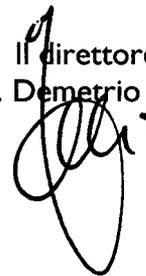
E' opportuno evidenziare, infine, che la stessa disposizione dell'art. 5, comma 2, lett. c), L. 106/11, prevede anche altri casi in cui la SCIA non si sostituisce agli altri titoli abilitativi: "Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'articolo 22, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del medesimo decreto e nel senso che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la Scia non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale".

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

GDP

