



SCARICATO

Al Comune di Monteleone Sabino
Ufficio tecnico

Oggetto: parere in merito alla sanabilità di una piscina abusiva in zona agricola

Il Comune di Monteleone Sabino ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di sanare, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, una piscina realizzata nel 1993 in zona agricola senza titolo abilitativo.

Il Comune chiede se la sanatoria deve considerarsi preclusa ai sensi dell'art. 55, comma 1, della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, 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. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56". In merito, il Comune chiede se in luogo della precitata disposizione non possa trovare applicazione l'orientamento prevalente che in generale ammette la realizzazione delle piscine pertinenziali in zona agricola; in tale evenienza ne conseguirebbe la sostanziale disapplicazione della norma richiamata.

Infine, il Comune fa presente che l'interessato ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), prevista nell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, *"... ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000"*.

In merito, si ritiene quanto segue.

Di per sé la realizzazione della piscina non è inconciliabile con la destinazione agricola di un'area purché, secondo l'indirizzo consolidato della giurisprudenza, costituisca pertinenza dell'edificio principale (Cass. Pen. Sez. III, 8 ottobre 2009, n. 39067; CdS., sez. IV, 14 agosto 2006, n. 4780). Tuttavia l'orientamento generale della giurisprudenza non inibisce scelte diverse da parte dei legislatori regionali; nel caso del Lazio, la legge ha inteso privilegiare la vocazione agricola del territorio escludendo la realizzazione di manufatti che non hanno relazione con le attività agricole.

Ne deriva che la previsione dell'art. 55, comma 1, l.r. 38/99, non contravvenendo alcuna norma di fonte primaria, è pienamente valida ed efficace. Ne consegue che il rilascio del permesso in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 non può essere rilasciato in quanto non ricorre la c.d.

“doppia conformità”, in base alla quale l'intervento deve essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Peraltro, non può negarsi il diverso approccio al *governo del territorio* impostosi negli ultimi anni, sia a livello statale sia in ambito regionale, che ha portato all'approvazione dei c.d. “piani casa”. Il piano del Lazio, approvato con la l.r. 11 agosto 2009, n. 21, soprattutto a seguito della modifica introdotta con la l.r. 13 agosto 2011, n. 10, contiene una apertura alla realizzazione delle piscina laddove, all'art. 3, comma 2, 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”*. I residui dubbi sono stati dissipati con la circolare interpretativa regionale n. 20, approvata il 26 gennaio 2012, che esplicitamente ammette la possibilità di realizzare la piscina pertinenziale in zona agricola al servizio di una civile abitazione (punto 6.4). Per le motivazioni si rimanda al testo della circolare, reperibile sul sito regionale.

Per la nozione di pertinenza urbanistica, e la distinzione con la pertinenza civilistica, si rimanda a precedenti pareri di questa direzione regionale; in particolare, si richiama il parere al Comune di Lanuvio del 9 novembre 2011, n. 367548. Anche la circolare interpretativa del c.d. “piano casa” contiene indicazioni in merito.

Infine, ai fini della legittimazione *ex post* della piscina è inammissibile la SCIA, che riguarda opere da realizzarsi dopo la presentazione della domanda, e, a tale scopo, ancor più irrilevanti appaiono le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di atto di notorietà previste negli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, testo unico recante norme in materia di documentazione amministrativa. Infatti lo specifico ambito di applicazione del testo unico, estraneo alla materia urbanistico-edilizie, esclude che tali dichiarazioni abbiano un qualsiasi effetto di sanatoria di opere edilizie abusive. Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



G. Del Pinto

GDP 

Il direttore
(arch. Demetrio Carini)

