



4 APR. 2008

Prot. 137008

D'UFFICIO
SCARICATO

Al Comune di Monte Porzio Catone
Area pianificazione e gestione del territorio
Via Roma, 5 - (RM)

Oggetto: parere in merito all'art. 57 l.r. 38/99 - edificazione in zona agricola

Il Comune di Monte Porzio Catone ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto segue.

L'area interessata è soggetta a vincolo paesaggistico e compresa nel piano territoriale paesistico (PTP) n. 9, che prescrive le dimensioni del lotto minimo (di cui agli articoli 52 e 55 della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38) nella misura di mq. 20.000. Il Comune è dotato di strumento urbanistico ed è in corso di approvazione una variante generale che recepisce la l.r. 38/99 con l'individuazione della unità aziendale minima (art. 52 l.r. 38/99).

Ciò premesso, il Comune chiede di sapere:

- se il lotto minimo " ...deve intendersi come unico appezzamento contiguo di superficie, oppure se per il raggiungimento del lotto minimo è possibile accorpare altri terreni anche in zone non soggette a P.T.P o classificate diversamente";
- se il lotto minimo " ... è derogabile con gli interventi attuabili con la procedura del piano di utilizzazione aziendale (PUA) che prevede l'appoderamento di più terreni fino al raggiungimento dei parametri reddito/occupazione che soddisfano gli stessi requisiti dell'Unità Minima Aziendale nella zona in esame".

Infine, il Comune richiama il contenuto di una nota di questa direzione (prot. 92545 del 7 giugno 2006) di risposta ad un quesito della Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio del Lazio. L'Organo ministeriale riferiva che spesso la Regione Lazio, in applicazione dell'art. 55 (edificazione in zona agricola) della l.r. 38/99, rilasciava autorizzazioni per la ricostruzione di manufatti anche in caso di contrasto con la normativa paesaggistica (provvedimenti puntualmente annullati dalla Soprintendenza). Per questo, con la citata nota questa direzione regionale conveniva con le valutazioni della Soprintendenza e precisava che: " ... se le opere progettate sono in contrasto con il piano paesistico, l'art. 55 della l.r. 38/99 non può trovare applicazione".

In merito ai quesiti del Comune, si precisa quanto segue.

L'art. 55, comma 5, della l.r. 38/99 definisce il lotto come " ... superficie **continua** appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'art. 52, comma 3. E' ammesso, ai fini

ppp



del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti **contigui**, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua". A sua volta l'art. 52, comma 3, prevede che l'unità aziendale ottimale deve essere prevista dallo strumento urbanistico per "... ciascuna sottozona e con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili". Dalla lettura della norma si evince che il concetto di lotto minimo presuppone una considerazione unitaria ed omogenea dell'azienda agricola e della produzione, che necessita di una superficie continua o, almeno, contigua, ovvero confinante; in ogni caso, **non deve esserci soluzione di continuità. Ne deriva che non appare ipotizzabile un lotto minimo costituito dall'accorpamento di diversi terreni non confinanti, a maggior ragione se situati in zone non omogenee.**

L'unica eccezione a tale principio è contenuta nell'art. 57 (Piani di utilizzazione aziendale), che al comma 4 prevede: "Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'art. 55". Pertanto, l'approvazione di un PUA consente di derogare, oltre che alle dimensioni del lotto minimo e degli annessi agricoli, anche al principio generale della continuità o contiguità del lotto fissato nell'art. 55, ma, in tal caso, la superficie complessiva non deve essere inferiore a quella del lotto minimo.

Relativamente al secondo quesito proposto dal Comune, quindi, si evidenzia che la disposizione di cui al comma 4 dell'art. 57 non prevede criteri alternativi ed equivalenti; pertanto, **si ritiene che non sia possibile includere nel PUA aree non contigue inferiori a quelle del lotto minimo, anche se le stesse raggiungono lo stesso rapporto reddito/occupazione previsto dall'unità aziendale minima.** La ragione appare evidente: la legge vuole che tali parametri economici, specificati nell'art. 52, comma 3, siano oggettivati e concorrano alla determinazione della unità aziendale che costituisce il lotto minimo, e non vadano ricercati caso per caso.

In ultimo, per quanto attiene alle dimensioni del lotto minimo alla luce della situazione urbanistica riferita dal Comune di Monte Porzio Catone, si pone l'attenzione sulla previsione dell'art. 52, comma 3, secondo cui l'unità aziendale minima deve essere indicata dallo strumento urbanistico (PUGC o sue varianti). **E' superfluo aggiungere che deve trattarsi di piano approvato e vigente.** Il Comune evidenzia invece che il recepimento della legge urbanistica regionale (con l'individuazione dell'unità aziendale) è contenuto nella variante al PRG che si trova attualmente all'esame della Regione Lazio;



pertanto, la procedura di approvazione è incompleta. Inoltre, il lotto minimo di mq. 20.000 è stato previsto nel piano territoriale paesistico sulla base di criteri che, è logico supporre, sono diversi da quelli della legge n. 38/99 e prescindono dalla individuazione dell'unità aziendale, che per la legge regionale deve coincidere col lotto minimo.

Qualora tali supposizioni siano rispondenti al vero, si ritiene che, fin quando non sarà approvata la variante urbanistica, debba trovare applicazione l'art. 55, comma 6, della legge n. 38/99, secondo cui "In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri".

Infine, per quanto riguarda il rapporto fra norme urbanistiche e paesaggistiche, si evidenzia che la sopra citata nota regionale di risposta alla Soprintendenza (prot. 92545/2006), nell'affermare che l'art. 55 della l.r. 38/99 non trova applicazione qualora le opere progettate siano in contrasto con il piano paesistico si richiama al noto principio della prevalenza delle norme a tutela del paesaggio (di livello sovraordinato, ai sensi dell'art. 9 della Costituzione, e di competenza legislativa esclusiva dello Stato) rispetto a quelle urbanistiche (oggetto di legislazione concorrente fra Stato e Regioni).

Infine, per le aree vincolate si segnala la presenza di una norma derogatoria alla disciplina vincolistica contenuta nella legge regionale 6 luglio 1998, n. 24: infatti, l'art. 18 (Azione agricole in aree vincolate) consente la realizzazione di manufatti, strettamente funzionali e dimensionati all'attività agricola e/o alla relativa trasformazione dei prodotti provenienti dalle aziende stesse per almeno il 75 per cento, anche mediante ampliamenti dei fabbricati esistenti, nonché la costruzione di piccoli ricoveri per attrezzi. Il comma 2, prevede che: *"Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati, se in deroga alle norme dei PTP, del PTPR e/o della presente legge, all'approvazione, da parte dell'organo competente, del piano di utilizzazione aziendale (PUA), secondo le modalità indicate con deliberazione della Giunta regionale e sono corredati del SIP di cui agli articoli 29 e 30"*. Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

GDP

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)