



Prot. n. 136809-11

Roma, li - 4 OTT. 2010

SCARICATO

Al Comune di Magliano Romano
Piazza Risorgimento, 1
00060 – Magliano Romano (RM)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di realizzare annessi agricoli

Il Comune di Magliano Romano ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a diversi aspetti concernenti la realizzazione di annessi agricoli in zona agricola.

Molte problematiche sollevate dal Comune sono state oggetto di numerosi pareri emessi da questa direzione regionale, pubblicati sul sito e liberamente consultabili, ai quali si rimanda per una trattazione ampia.

In questa sede si evidenziano, in sintesi, alcuni aspetti.

Le previsioni di carattere generale che regolano l'edificazione in zona agricola, previste negli articoli 54ss. della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, richiedono il lotto minimo esclusivamente ai fini della realizzazione di strutture residenziali, ai sensi dell'art. 55, comma 4; per gli annessi agricoli, invece, vige il limite dimensionale di cui al comma 7 dello stesso articolo 55. Infatti, poiché gli annessi possono essere realizzati nella misura massima di "20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno", è ovvio che per essi si prescinde dalla misura del lotto minimo, che non può "essere fissata sotto i 10 metri quadri" e, in mancanza dell'unità aziendale minima, sotto i 30 mila metri quadri (comma 6).

I limiti dimensionali devono essere considerati per scaglioni ("... per ogni 5 mila metri quadri di terreno") e, pertanto, non è possibile considerare estensioni intermedie ed ammettere una proporzionale dimensione dell'annesso; di conseguenza, nel caso prospettato nel quesito, per un lotto di mq. 9.000 vige il limite massimo di mq. 20. Per l'area di mq. 27.000, invece, può essere utilizzata una superficie massima di mq. 100 di, mentre sotto i mq. 5.000 non può essere realizzato alcun annesso agricolo, fatta salva la previsione di cui al comma 8 dell'art. 55.

Infatti, il comma 8 ammette la possibilità di realizzare un annesso di superficie massima di mq. 12 ed altezza di m. 2,3 su un lotto di dimensione ridotta, pari a mq. 1.500, in Comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti e aventi un elevato frazionamento fondiario. Ai fini della certificazione del numero dei residenti, in assenza di specifiche disposizioni, si ritengono applicabili gli strumenti di monitoraggio demografico che trovano generale applicazione, quali ad esempio il censimento periodico della popolazione.

Per realizzare tali strutture nel rispetto dei limiti di legge sopra indicati non occorre l'approvazione del piano di utilizzazione aziendale (PUA) previsto dall'art. 57, che ha una funzione derogatoria. Con il PUA è infatti possibile superare, per quanto riguarda gli annessi agricoli, le dimensioni previste nel comma 6, purché la deroga sia giustificata da esigenze produttive degli imprenditori agricoli che devono essere valutate e riconosciute nell'ambito del procedimento di approvazione del piano.

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 dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



GDP

