



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

30 APR. 2010

Prot. 222525/09

Al Comune di Mentana  
Settore V assetto del territorio  
Via tre novembre, 19  
00013 – MENTANA (RM)

Oggetto: parere in merito alla applicabilità della l.r. 38/99 per la realizzazione di serre in zona agricola

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

In particolare, chiede se sia possibile realizzare una serra su un terreno di dimensioni inferiori al lotto minimo previsto nella l.r. 22 dicembre 1999, n. 38. Infatti la l.r. 12 agosto 1996, n. 34 ("Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre"), che disciplina la realizzazione delle serre, non prevede tale requisito. Inoltre il Comune evidenzia che lo strumento urbanistico non prevede la costruzione di serre nella zona in questione.

In merito, si ritiene quanto segue.

La coltivazione di serre rientra nell'attività agricola, definita dal codice civile con riferimento alla qualità di imprenditore agricolo. L'art. 2135, infatti, dispone che *"È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse . Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine"*.

Da parte sua la giurisprudenza ha affermato la natura di attività agricola delle serre individuandone il carattere fondamentale nella presenza di un "ciclo biologico" che, in quanto tale, non è mai totalmente controllabile dall'uomo nonostante il perfezionamento delle tecniche di coltivazione (Corte d'app. Venezia, Sez. I Civ. – 15 marzo 2000, n. 500).

Ciò premesso, l'inquadramento delle serre nell'ambito dell'agricoltura non consente la automatica applicazione del Titolo IV della legge urbanistica regionale n. 38/99 ("Tutela e



DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi*

disciplina dell'uso agro-forestale del suolo”), in quanto la materia è disciplinata dalla l.r. 34/96, che trova attuazione in quanto *lex specialis*. Pertanto la disciplina delle serre in zona agricola deve essere valutata esclusivamente alla luce della l.r. 34/96.

La l.r. 34/96 prevede due diverse tipologie di serre: quelle stabili, realizzate con opere di fondazione, e quelle a ciclo stagionale. Alle prime la legge attribuisce rilevanza urbanistica, giustificata dalla loro incidenza sull'assetto del territorio agricolo.

L'art. 3 della l.r. 34/96, prevede infatti che: *“I comuni nell'ambito del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione ovvero delle relative varianti, provvedono a disciplinare la costruzione delle serre di cui all'articolo 1 in conformità alle indicazioni dei programmi e dei piani di sviluppo agricolo”*. La norma prevede un vero e proprio obbligo a carico del pianificatore di individuare le aree preposte a tale attività. Di conseguenza, si ritiene che la realizzazione di serre in contrasto con lo strumento urbanistico non sia ammissibile, fermo restando l'obbligo del piano di individuare le aree ad esse destinate.

Per quanto riguarda l'estensione massima delle serre, l'art. 4, comma 1, lett. a), della legge n. 34/96 (“Disposizioni tecniche”), fissa il rapporto massimo fra la superficie coperta complessiva e quella utilizzabile per la serra, distinguendo tra aree con superficie maggiore di mq. 30.000 (superficie utilizzabile per le serre: fino al 70%) e inferiore (massimo il 50%). La norma prevede che lo strumento urbanistico possa prevedere rapporti diversi purché rispettino i parametri massimi.

Di conseguenza, ai fini della costruzione delle serre la superficie di mq. 30.000 rileva esclusivamente come punto di discrimine dei rapporti massimi fra area complessiva e area destinata a serra, ma tale requisito non è necessario per realizzare le serre, che possono essere realizzate anche su superfici minori (con rapporto massimo 50%).

Invece, per la edificazione in zona agricola, la legge n. 38/99 individua in mq. 30.000 l'estensione del lotto minimo (e fatta salva la possibilità di prevedere un lotto di dimensioni minori con l'individuazione dell'unità aziendale minima, art. 55, commi 5 e 6) che considera requisito necessario per la edificazione a scopo residenziale (fatto salva la deroga concernente il piano di utilizzazione aziendale).

Pertanto, la inapplicabilità dell'art. 55 della l.r. 38/99 alle serre deriva proprio dalla sua rilevanza ai soli fini della edificazione in zona agricola, che è ammessa in quanto strumentale e necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse (art. 55, comma 1). In proposito, appare evidente che **le serre non rientrano nella**



DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi*

**attività edificatoria in quanto non sono strumentali all'attività agricola ma sono esse stesse manifestazione dell'agricoltura. Per la stessa ragione le serre non possono essere considerate annessi agricoli.**

Per quanto sopra, si ritiene che per realizzare serre non sia necessario il rispetto del lotto minimo di cui all'art. 55 della l.r. 38/99.

Resta invece ferma l'inammissibilità delle serre in contrasto con la destinazione di zona dello strumento urbanistico.

D'altra parte, poiché la l.r. 34/96 fa obbligo al pianificatore di prevedere tale destinazione, si ritiene che in mancanza la costruzione di serre non possa essere esclusa, ma sia ammissibile nel rispetto delle disposizioni tecniche di cui all'art. 4 della legge.

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. Daniele Iacovone)

GDP