



Prot. 43991

Risposta a prot. 10.03.05 n. 6347

Al Comune di Montalto di Castro
Servizio Urbanistica-Edilizia
Piazza G. Matteotti, 11
01014 – MONTALTO DI CASTRO (VT)

Oggetto: parere in merito alla deroga alla edificazione in zona agricola ammessa dal Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) – Artt. 55 e 57 l.r. 22.12.1999. n. 38

Il Comune di Montalto di Castro ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito ai limiti della deroga alle prescrizioni concernenti l'edificazione in zona agricola previa approvazione di un PUA, prevista dalla legge urbanistica regionale.

L'art. 57, comma 1, della l.r. 22 dicembre 1999. n. 38, prevede infatti che: *"Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'art. 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che intendono conseguire, evidenzi la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55".*

L'art. 55, comma 1, a sua volta, dispone che: *"Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro cubo, fin ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3".*

Il Comune evidenzia che il piano regolatore prevede per le zone agricole un indice di 0,03, ed è pertanto meno restrittivo rispetto alla prescrizione della legge regionale. Ciò premesso, il Comune chiede di sapere se *"... il PUA possa consentire solo la deroga ai limiti imposti dalla legge 38/99 senza comunque mai superare l'indice massimo previsto dalla pianificazione urbanistica o se, come sostenuto da alcuni tecnici del luogo, il PUA può derogare anche agli indici del PRG, superandoli"*.

In merito, si ritiene quanto segue.

L'indice massimo di 0,01 mq/mc, previsto dalla legge per l'edificazione di strutture ad uso abitativo in zona agricola, è un limite urbanistico di carattere generale, e può

GDP





essere superato solo da una espressa disposizione normativa che conferisca ad un piano valenza urbanistica. In ordine al PUA non si rinviene una tale previsione, né l'istituto è compreso fra gli strumenti di pianificazione individuati nei Titoli II e III della legge n. 38/99. Di conseguenza esso non ha alcuna attitudine a derogare alle norme del piano regolatore. D'altra parte, la finalità del piano di utlizzazione aziendale risulta chiaramente dalla legge, la quale ne limita la portata derogatrice esclusivamente alle prescrizioni relative al lotto minimo e alle dimensioni degli annessi agricoli (cfr. articoli 52, comma 3, e 55, commi 6-9, della legge). Al di fuori di tale circoscritto ambito il PUA non produce alcun effetto derogatorio, e non risultano evidenti – né sono esplicitati - i motivi in base ai quali alcuni tecnici attivi nel Comune di Montalto di Castro riterrebbero il contrario.

Per quanto sopra, si ritiene che il PUA non possa derogare alle norme di PRG.

In merito a queste ultime, si evidenzia che l'indice previsto nel PRG del Comune di Montalto di Castro di 0,03 è in contrasto con la richiamata norma dell'art. 55, comma 1, della l.r. 38/99, che prevede che il rapporto massimo consentito di 0,01 mq/mc possa essere derogato solo in senso restrittivo dallo strumento urbanistico comunale.

Pertanto, si invita codesto Comune a riformare tale previsione di piano e, in ogni caso, a non consentire interventi che eccedano il limite fissato dalla legge regionale.

Si ricorda infine che il PUA deve essere approvato prima della esecuzione delle opere autorizzate in deroga, non potendo in alcun modo (per la sua natura giuridica) sanare *ex post* manufatti già realizzati.

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)

Il direttore

(arch. Paolo Ravaldini)

GDP

GDP

