



DIPARTIMENTO TERRITORIO  
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA  
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

Prot. n. 23705 I

Roma, li 23 DIC 2009

SCARICATO

Al Comune di Montebuono  
Servizio Tecnico  
Via del Municipio, n. 1  
02040 Montebuono (RI)

**OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di derogare, mediante il P.U.A., il limite dei 300 mq realizzabili per le strutture abitative in zona agricola, art. 55 L.R. n. 38/1999 – Comune di Montebuono.**

Il Comune di Montebuono ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di autorizzare l'edificazione in zona agricola derogando, previa adozione di un P.U.A., il limite dimensionale stabilito dall'art. 55, comma 5, della L.R. n. 38/1999.

Il quesito riguarda il caso di un imprenditore agricolo, la cui unità aziendale si estende per oltre 60.000 mq, il quale manifesta la necessità, per le esigenze connesse alla sua attività, di realizzare una ulteriore abitazione oltre quella esistente, nella quale convive un suo collaboratore.

Chiede pertanto il Comune se sia consentito autorizzare tale intervento, derogando, previa adozione di un Piano di Utilizzazione Aziendale, il limite dimensionale di 300 mq previsto dall'art. 55, comma 5, della L.R. n. 38/1999.

Le disposizioni della L.R. n. 38/1999 sul punto non si prestano ad interpretazioni diverse da quella che si ricava dal senso letterale delle parole, chiaro ed inequivoco (*in claris non fit interpretatio*).

Il comma 5 dell'art. 55 stabilisce infatti che *"le strutture adibite a scopo abitativo [...] non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto"*. Il comma 10 del medesimo articolo prevede inoltre che *"Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57"*.

Se ne deduce che mediante l'approvazione di un P.U.A. è consentito derogare unicamente all'estensione del lotto minimo indispensabile per edificare (30.000 mq o quanto altrimenti stabilito dal P.R.G.) ed ai limiti dimensionali degli annessi agricoli. Dunque, l'efficacia

derogatrice del P.U.A. riguarda unicamente tali due aspetti dell'edificazione in zona agricola, oltre i quali esso non produce alcun effetto derogatorio.

L'indice di edificabilità per le strutture a scopo abitativo in zona agricola pari a 0,01 mq per mq ed il limite massimo di 300 mq realizzabili per ciascun lotto non sono derogabili, neppure previa approvazione del P.U.A.

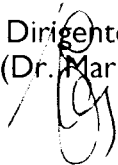
Deve quindi ritenersi che l'intervento prospettato non sia assentibile.

Sul punto, si ritiene opportuno ricordare che, in ogni caso, l'idoneità derogatrice del P.U.A. rinviene il suo presupposto fondamentale nella stretta necessità di tale deroga al fine di sopperire alle necessità produttive dell'azienda agricola. A tal proposito si riporta il passaggio della Circolare Regionale n. 15553 del 29.01.07, interpretativa dell'art. 57, nel quale si puntualizza che la eventuale deroga *"non può che essere strettamente correlata alla valutazione che, diversamente, gli obiettivi programmati al fine di consentire il potenziamento aziendale non potrebbero essere raggiunti, con ciò vanificando le ragioni medesime per cui il PUA viene prospettato. Cioché, il PUA non può costituire uno strumento surrettizio e strumentale per conseguire una facile evasione della norma generale (di cui al predetto art. 55 L.R. n. 38/99) relativa alla superficie del lotto minimo, al dimensionamento degli annessi agricoli nonché alla contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento del lotto minimo medesimo: al contrario, la discrezionalità dell'organo comunale, connessa all'approvazione di un PUA comportante siffatte deroghe, deve essere calibrata sulla stretta necessità delle medesime e quindi sulle oggettive esigenze dell'azienda, nel cui soddisfacimento lo strumento del PUA disciplinato dall'art. 57 della L.R. n. 38/99 trova la sua ragion d'essere"*.

Per considerazioni analoghe sui P.U.A., vedi pareri prot. n. 54629 del 09.06.08, prot. n. 43991 del 03.04.07 e prot. n. 200904 del 12.03.07 della scrivente Area consultabili sul web, all'indirizzo sotto indicato.

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 dell'Area  
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore  
(Arch. Daniele Iacovone)



5