



Prot. n. 42438

Roma, li

18 MAG. 2012

SCARICATO

Al Comune di Montefiascone  
Ufficio Tecnico Settore Urbanistica  
Largo del Plebiscito, n. 1  
01027 Montefiascone (VT)

**OGGETTO: Chiarimenti in merito all'interpretazione dell'art. 55 L.R. n. 38/1999 relativamente all'edificazione in zona agricola in rapporto alle disposizioni della L.R. n. 21/2009 – Comune di Montefiascone.**

Il Comune di Montefiascone ha chiesto chiarimenti a questa Direzione Regionale in merito ad aspetti che riguardano l'interpretazione dell'art. 55 della Legge Regionale 22 dicembre 1999 n. 38, relativo all'edificazione in zona agricola, ed ai suoi rapporti con le disposizioni di cui alla Legge Regionale 11 agosto 2009 n. 21, c.d. Piano Casa.

Le questioni, tra di loro non omogenee, riguardano i seguenti aspetti:

- 1) la possibilità di volturare un permesso di costruire per edificazione residenziale in zona agricola a favore di più soggetti comproprietari del terreno asservito al titolo abilitativo, e, conseguentemente a ciò, la possibilità di edificare in zona agricola fabbricati residenziali plurifamiliari;
- 2) la possibilità di utilizzare la L.R. n. 21/2009 per ampliare, in deroga alle prescrizioni di cui all'art. 55 della L.R. n. 38/1999, le abitazioni esistenti in zona agricola;
- 3) la possibilità di utilizzare l'art. 3 della L.R. n. 21/2009 (in particolare il comma 1, lett. c), per ampliare gli annessi agricoli.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

1) Come già detto in precedenti pareri (cfr. parere prot. 61657 del 09.03.2010 al Comune di Tuscania e parere prot. 430863 del 20.04.2012 al Comune di Montopoli di Sabina), consistendo la voltura nella successione di un soggetto ad un altro nella titolarità del permesso di costruire, i requisiti e le condizioni che hanno giustificato il rilascio del permesso di costruire devono, analogicamente, sussistere anche in capo al soggetto che, a seguito di voltura, subentra all'originario titolare del permesso, pena l'elusione, con irrisoria facilità, delle norme che richiedono il possesso di determinati requisiti.

La normativa regionale ammette l'edificazione in zona agricola *“soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse”* (art. 55, comma 1, della L.R. n. 38/1999), esigendo dunque che sia dimostrata ed accertata la necessaria strumentalità della nuova edificazione rispetto alla conduzione del fondo. Inoltre stabilisce (art. 55, comma 5,

della L.R. n. 38/1999) che l'edificazione residenziale è “consentita fino 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'art. 52, comma 3. E' ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua”.

La disposizione dell'art. 55, nel richiedere che il lotto, come superficie continua o contigua, appartenga alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola, mira ad evitare fittizi accorpamenti di lotti, appartenenti a diversi proprietari, e finalizzati unicamente a raggiungere il lotto minimo utile all'edificazione a scopo residenziale. Quindi, il riferimento contenuto nella norma all'azienda agricola va interpretato nel senso che il lotto funzionale alla conduzione del fondo faccia necessariamente capo nella sua interezza ad una proprietà indivisa, rimanendo indifferente se tale proprietà indivisa sia riferita ad uno solo o a più soggetti. La norma, del resto, richiede l'unicità della proprietà, e non che essa sia necessariamente riferibile ad un solo ed unico proprietario.

La condizione posta dalla norma è quindi soddisfatta in tutte le ipotesi in cui la proprietà del lotto rimanga unica ed indivisa tra i comproprietari succeduti, a seguito di voltura, all'originario titolare del permesso di costruire, avendo in tal modo la proprietà mantenuto l'unitarietà richiesta, pur se riferibile a diversi soggetti.

Se invece i nuovi comproprietari hanno acquistato ciascuno una parte del lotto originario, la condizione della unicità ed indivisibilità della proprietà di tutto il lotto dovrà ritenersi venuta meno. Tale ipotesi, peraltro, potrebbe integrare gli estremi della fattispecie lottizzatoria, esclusa in radice in zona agricola ai sensi dell'art. 54, comma 1, lett. c) della L.R. n. 38/1999.

Detto ciò, è evidente che la stipula di una convenzione, come prospettata dal Comune, dovrà essere nel senso di impegnare i soggetti proprietari a non sciogliere la comproprietà, impedendo la divisione del fabbricato e del terreno asservito.

Quanto alla possibilità di realizzare edifici plurifamiliari a seguito di voltura si ritiene necessario che siano rispettate tutte le condizioni giuridiche dell'edificazione in zona agricola, tra cui, come detto sopra, oltre la necessaria strumentalità all'esercizio dell'attività agricola, anche l'unicità ed indivisibilità della proprietà e del lotto. La *ratio* della norma è infatti quella di consentire gli insediamenti abitativi in zona agricola purché strettamente necessari per lo svolgimento delle attività agricole e per la conduzione del fondo.

In ogni caso rientra nella discrezionalità del comune valutare caso per caso se ricorrano le condizioni previste dalla legge per rilasciare il permesso di costruire o consentirne la voltura e quindi verificare, in maniera approfondita e rigorosa, oltre l'unicità della proprietà intesa nel senso sopra illustrato, anche le oggettive esigenze di conduzione del fondo, onde evitare facili elusioni delle disposizioni della legge.

2) Per quanto riguarda i quesiti che riguardano la L.R. n. 21/2009, va chiarito che le disposizioni del c.d. Piano Casa consentono senza dubbio di ampliare, in deroga alle prescrizioni di cui all'art. 55 della L.R. n. 38/1999, le abitazioni esistenti in zona agricola.

Infatti, a seguito della modifica operata con la Legge Regionale 13 agosto 2011 n. 10, l'art. 2 della L.R. n. 21/2009 non contiene più l'esclusione delle zone agricole dall'ambito applicativo del Piano Casa. In tal senso è chiara anche, tra l'altro, la circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 20 del 26 gennaio 2012 (pubblicata sul BURL n. 8 del 28.02.2012 – Parte Prima), in cui, al punto 1, è detto che “la disciplina introdotta dal Piano Casa prevale sulle disposizioni dettate dalla L.R. n. 38/1999 con riguardo alla edificazione nelle zone agricole”.

Relativamente alle zone agricole, invece, resta ferma la non applicabilità del Piano Casa ai casali ed ai complessi rurali, anche se non vincolati dal PTPR, realizzati in epoca anteriore al 1930 (art. 2, comma 2, lett. h).

3) Va infine certamente esclusa l'applicabilità dell'art. 3, comma 1, lett. c), della L.R. n. 21/2009 agli annessi agricoli. La citata circolare esplicativa, al punto 6.2, ha infatti escluso le attività agricole dal novero delle destinazioni non residenziali contemplate dalla norma, per cui gli annessi agricoli non rientrano tra gli edifici a destinazione non residenziale ed il loro volume o superficie non sono incrementabili.

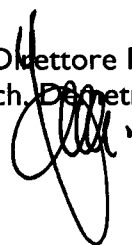
In tal senso va anche aggiunto che gli annessi agricoli non possono formare oggetto neppure degli interventi previsti dagli artt. 4 e 5 della medesima L.R. n. 21/2009, relativi esclusivamente agli edifici residenziali (art. 4, comma 1, lett. d) ed ai volumi accessori e pertinenziali di edifici a destinazione prevalentemente residenziale (art. 5, comma 1, lett. b).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il Dirigente dell'Area  
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale  
(Arch. Demetrio Carini)



SLevante

