



Prot. n. 430863/2011

Roma, lì 20 APR. 2012

Al Comune di Montopoli di Sabina
Settore 3° - Servizi Tecnici e Ausiliari
Piazza Comunale, n. 2
02034 Montopoli di Sabina (RI)

SCARICATO

e, p.c., Corpo Forestale dello Stato
Comando Stazione di Poggio Mirteto
Via Pietro Nenni, n. 14
02047 Poggio Mirteto (RI)

OGGETTO: Chiarimenti in merito all'interpretazione dell'art. 55 L.R. n. 38/1999 relativamente all'edificazione in zona agricola - Comune di Montopoli di Sabina.

Il Comune di Montopoli di Sabina ha chiesto chiarimenti a questa Direzione Regionale in merito a taluni aspetti che riguardano l'interpretazione dell'art. 55 della Legge Regionale 22 dicembre 1999 n. 38 relativamente all'edificazione in zona agricola.

La questione riguarda in particolare il possesso dei requisiti che deve possedere colui che richiede il titolo abilitativo ed il lotto minimo per edificare in zona agricola.

In particolare il Comune rappresenta il caso in cui un permesso di costruire per edificazione residenziale in zona agricola è stato volturato a favore di una ditta di costruzioni, la quale è tuttavia divenuta proprietaria del solo lotto su cui sorgeranno i fabbricati, pari a circa 10.000 mq, restando tuttavia asserviti all'edificazione i restanti 20.000 mq circa, rimasti in proprietà dell'originario titolare del permesso di costruire.

Sulla vicenda, peraltro, è intervenuto anche il Comando del Corpo Forestale di Poggio Mirteto con opportuni accertamenti.

Chiede pertanto il Comune se, nella sostanza, la situazione prospettata sia conforme alle disposizioni di cui alla L.R. n. 38/1999, anche alla luce di precedenti pareri sul tema già rilasciati dalla scrivente Direzione.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

Per quanto riguarda i requisiti soggettivi per l'edificazione in zona agricola, a seguito della modifica introdotta con la L.R. n. 8/2003, come correttamente osservato dal Comune, l'art. 55 della L.R. n. 38/1999 non prevede più la qualifica di imprenditore agricolo quale condizione per l'edificazione, rilevando essa unicamente ai fini della deroga, mediante approvazione di un piano di utilizzazione aziendale, al lotto minimo per cui è possibile richiedere il permesso di costruire ed alle dimensioni degli annessi agricoli (art. 57).

Tuttavia, indipendentemente dalla possibilità di avvalersi della predetta deroga, si ribadisce che, in ogni caso, ai sensi del vigente art. 55 della L.R. n. 38/1999, l'edificazione in zona agricola è consentita *"soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse"* (art. 55, comma 1), oltre che alle ulteriori condizioni previste dall'art. 55 ed in genere dal Titolo IV, Capo II, della medesima legge. La normativa regionale, quindi, non richiede il possesso della specifica qualifica di imprenditore agricolo, ma esige che sia dimostrata ed accertata la necessaria strumentalità della nuova edificazione rispetto alla conduzione del fondo.

Pagina 1 di 2

Sul punto si veda anche, tra gli altri, il parere prot. 8837 del 22.10.2010 reso al Comune di Montopoli di Sabina, consultabile sul sito istituzionale regionale all'indirizzo sotto indicato.

Ciò detto in linea di massima, le osservazioni del Comando di Poggio Mirteto del Corpo Forestale dello Stato in merito alla voltura del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Montopoli di Sabina meritano una ulteriore riflessione.

Infatti, come già detto in precedenti pareri (cfr. parere prot. 61657 del 09.03.2010 al Comune di Tuscania), 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.

Quanto alle persone giuridiche, non può infatti ignorarsi che esse sono normalmente costituite per lo svolgimento di una determinata attività, che costituisce l'oggetto sociale ed è rilevabile dall'atto costitutivo societario (art. 2463 codice civile).

Una ditta di costruzioni svolge pertanto in maniera professionale, come indicato dalla sua stessa ragione sociale, l'attività edilizia che non risulta facile coniugare con esigenze di conduzione del fondo e di svolgimento di attività agricole su di un lotto di 3 ettari.

Se quindi resta, chiaramente, 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, occorre tuttavia richiamare l'attenzione sulla necessità che, laddove la ragione sociale stessa di una persona giuridica indichi inequivocabilmente una vocazione del tutto estranea alle finalità di svolgimento delle attività agricole, la verifica delle oggettive esigenze di conduzione del fondo sia svolta in maniera approfondita e rigorosa onde evitare facili elusioni delle disposizioni della legge. Nel caso di specie, pertanto, è lecito dubitare fortemente che una ditta di costruzioni possa realisticamente dedicarsi alla conduzione del fondo.

Quanto al passaggio di proprietà limitato ad una sola parte del lotto originario, occorre osservare che ciò non pare consentito ai sensi dell'art. 55, comma 5, della L.R. n. 38/1999.

La norma infatti stabilisce 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 comma prosegue precisando che "il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È 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, quindi, considera il lotto come **superficie, continua o contigua, appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola**. Ne consegue che l'azienda agricola deve essere proprietaria dell'intero lotto funzionale alla conduzione del fondo, e non solo di quello utile alla edificazione.

Sotto questo aspetto, dunque, non sembra ammissibile l'operazione prospettata dal Comune in cui il soggetto a favore del quale è volturato il titolo abilitativo diviene proprietario del solo lotto destinato all'edificazione e non della restante superficie che ha invece contribuito a formare il lotto minimo, benché asservita.

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

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

Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)