

Prot. / GR4122

Comune di Acquapendente

comuneacquapendente@legalmail.it

e p.c.

Direzione Regionale Agricoltura, promozione
della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca,
foreste

SEDE

Oggetto: Parere sull'applicazione dell'art. 55 della L.R. 38/1999.

Con note acquisite al prot. reg. n. 0248750 del 11-03-2022 e n. 0422346 del 02-05-2022, il Comune di Acquapendente (RI) ha richiesto un parere della Scrivente Direzione formulando il seguente quesito:

se con l'applicazione dell'articolo 55 della legge regionale 30/08/1999 il proprietario che non agisca nella qualità di imprenditore agricolo, pur essendo in possesso dei requisiti (nota del 02-05), di un immobile rurale esistente alla data di entrata in vigore della legge stessa, in zona agricola, possa effettuare interventi di risanamento conservativo sul fabbricato ai sensi del DPR 380 2001 prevedendo anche il cambio di destinazione d'uso da locali adibiti a magazzini e stalle a residenziale (nella nota del 02-05 si specifica oltre il 10% e senza procedere con la presentazione di un PUA, nonostante sia in possesso di tutti i requisiti di imprenditore agricolo). Tale intervento è richiesto ai fini di lavori di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali di cui al Superbonus 110%.

Al riguardo occorre fare alcune premesse e precisazioni già rappresentate sul sito istituzionale nella pagina dedicata ai pareri.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti. Si rammenta infine che l'attività di supporto e consulenza non è obbligatoria né è soggetta a termini, e ad essa non si applica quanto previsto dalla legge 241/1990 in tema di attività consultiva; quindi, in ogni caso, l'invio della richiesta di parere non può costituire motivazione per una sospensione dei relativi procedimenti, i cui termini di durata sono stabiliti dalle leggi vigenti. Di conseguenza i comuni sono tenuti a concludere i procedimenti indipendentemente dall'espressione del parere di questa Direzione Regionale.

L'art. 55 comma 2 della L.R. 38/1999 prevede che *“Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.”*

La norma si riferisce ad interventi di recupero degli edifici esistenti che non sono riservati ai soggetti agricoli (si vd. comma 4 dello stesso articolo).

Posto che si tratta di edificio rurale esistente e che per l'intervento richiesto è previsto il cambio di destinazione d'uso a residenziale viene in rilievo la diversità di categoria funzionale di cui all'art. 23-ter comma

I del D.P.R. 380/2001 (da lett. d) rurale a lett. a) residenziale). Si tratta pertanto di un mutamento rilevante della destinazione d'uso dell'immobile che potrebbe essere ammissibile soltanto qualora la legge regionale disciplinasse diversamente (l'art. 23 ter comma I infatti fa salva la "diversa previsione da parte delle leggi regionali"). A tal riguardo né la L.R. 38/1999 disciplina diversamente le categorie funzionali, né l'art. 55, nello specifico, contempla la possibilità di cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

Fatta salva la disciplina di cui sopra e applicandosi pertanto lo strumento urbanistico generale, gli usi dei fabbricati non potranno porsi in contrasto con la destinazione impressa a livello urbanistico alla zona di riferimento (in questo caso zona agricola).

Del resto, la legislazione regionale per le zone agricole del Lazio è improntata al principio (riconducibile all'art. 54 della L.R. 38/1999; cfr. da ultimo Sentenza TAR Lazio, Latina, n. 700/2021) del divieto di ogni attività di trasformazione dell'uso del suolo che non sia strettamente funzionale all'attività agricola (e a quelle connesse) e in tale ottica occorre interpretare le disposizioni di legge in questione.

Per altro verso si rileva l'inidoneità dell'intervento di risanamento conservativo ad esplicare i suddetti effetti in quanto ai sensi della lett. c), dell'art. 3, comma I, del D.P.R. 380/2001 è possibile ricondurre alla categoria legale del risanamento conservativo soltanto modifiche della destinazione d'uso che siano compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e con le finalità di recupero proprie del particolare intervento. Pertanto, laddove sia trasformata la categoria funzionale urbanistica del manufatto da una ad un'altra delle categorie eterogenee tra quelle previste nell'art. 23-ter, comma I, D.P.R. 380/2001, si modificherebbe la sua "tipologia" e questo risultato, di indiscutibile impatto urbanistico, non sarebbe compatibile con la definizione di "conservazione dell'organismo edilizio", che è propria degli interventi di restauro e risanamento conservativo (cfr. in questi termini Corte di Cass. Pen. 04/04/2019, n. 14735).

Posto quanto sopra e fatto salvo che si tratti di edificio avente già uno scopo abitativo rurale e che conservi tale destinazione a seguito dell'intervento, si ritiene che per motivi di adeguamento igienico-sanitario sia possibile effettuare, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, gli interventi di recupero citati dalla norma con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, conseguendo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione abitativa, ferma restando la destinazione rurale abitativa dell'immobile.

Tale intervento, si evidenzia, non può superare il limite del 10% e, solo nei limiti citati, si ritiene che non necessiti della presentazione di un PUA.

Per opportuna conoscenza si trasmette il presente parere alla Direzione Regionale Agricoltura ai fini di ogni eventuale osservazione a riguardo.

IL FUNZIONARIO

GIAN MARCO MARCELLI
(firmata digitalmente)

IL DIRIGENTE AD INTERIM

MANUELA MANETTI
(firmata digitalmente)