



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Roma Capitale  
Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive  
Direzione Sportelli Unici  
protocollo.attivitaproductive@pec.comune.roma.it

Area Pianificazione Agricola Regionale, Governo del  
Territorio e Regime delle Autorizzazioni

S e d e

Oggetto: parere in merito alla possibilità di utilizzare il Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) in deroga alle dimensioni del lotto minimo per l'edificazione di strutture destinate ad uso abitativo in zona agricola soggetta a vincolo paesaggistico – non derogabilità

Con nota prot. 65280 dell'11 dicembre 2018 (prot. regionale n. 0794842 del 12.12.2018), Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione regionale in merito a quanto in oggetto.

Il Comune richiama l'art. 57, comma 3, della l.r. 22 dicembre 1998, n. 38, l'art. 24 della l.r. 6 luglio 1998, n. 24, e l'art. 51, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la cui lettura lascerebbe spazio a soluzioni interpretative non uniformi.

In merito, si ritiene quanto segue.

L'art. 57, comma 2, lett. e), della l.r. 38/99 precisa che in zona agricola il PUA è sempre richiesto per la realizzazione delle strutture a scopo abitativo, mentre il successivo comma 3, facendo salvi eventuali limiti più restrittivi indicati dai piani urbanistici, territoriali e di settore, fissa i parametri che devono essere osservati per l'edificazione delle abitazioni, e precisa espressamente che: *“I parametri di cui al presente comma non possono essere in nessun caso derogati”*. Se ne deduce che il PUA approvato:

- a) è un requisito necessario per ottenere il titolo edilizio per l'edificazione ad uso abitativo in area avente destinazione urbanistica agricola;
- b) non consente di derogare ai parametri stabiliti dallo stesso comma 3 o da quelli più restrittivi previsti dalla pianificazione urbanistica e di settore.

Viceversa, gli annessi agricoli sono assoggettati ad un regime differente: l'art. 55, comma 6, ne ammette la realizzazione nel rispetto di precisi limiti di altezza (m. 3,2), di dimensioni del lotto minimo (mq. 30.000) e di indici edificatori (0,004 mq/mq), mentre l'art. 57, comma 2, lett. b), c) e d) prevede che con l'approvazione del PUA è possibile derogare a tali limiti. E pertanto il PUA:

- a) non è necessario qualora l'annesso agricolo rispetti i limiti dimensionali di cui al citato art. 55, comma 6, l.r. 38/99;
- b) è strumento necessario per derogare a tali limiti, qualora le esigenze produttive lo richiedano.

Si coglie quindi in tutta la sua evidenza la pluralità di funzioni che assume il PUA in ambito urbanistico: esso è un presupposto necessario per l'edificazione residenziale, nel rispetto dei limiti inderogabili



fissati dall'art. 57, comma 3, e costituisce uno strumento di deroga ai limiti dimensionali stabiliti per gli annessi agricoli dall'art. 55, comma 6, della l.r. 38/99.

Su tale contesto normativo, valevole per tutte le zone agricole, si innestano le disposizioni poste a tutela del paesaggio. La legge regionale n. 24/98 (*"Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"*), all'art. 18 (*"Aziende agricole in aree vincolate"*) consente la realizzazione di manufatti, strettamente funzionali e dimensionati alle attività agricole tradizionali, connesse e compatibili come definite dalla legge regionale n. 38/99 (comma 1), e stabilisce che: *"Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati, se in deroga alle norme dei PTP, del PTPR e/o della presente legge, all'approvazione, da parte dell'organo competente, del piano di utilizzazione aziendale (PUA), secondo le modalità indicate nella l.r. 38/1999 e sono corredati del SIP di cui agli articoli 29 e 30"* (comma 2).

La legge parla genericamente di "interventi" per la realizzazione di manufatti funzionali all'attività agricola. Sulla natura di tali interventi fa luce l'art. 51, comma 3, delle NTA del PTPR prevedendo che il PUA *"...consente deroghe al lotto minimo ed al dimensionamento degli annessi agricoli..."*. Sia il "lotto minimo" sia il "dimensionamento" sono riferiti esclusivamente agli annessi agricoli; la norma non menziona affatto le strutture ad uso abitativo in riferimento al "lotto minimo". Ed è anzi lo stesso comma 3 che esclude tale ipotesi prevedendo che: *"In ogni caso il PUA non consente deroga agli indici stabiliti dal PTPR o dagli strumenti urbanistici vigenti per le strutture adibite a scopo abitativo"*.

In tal modo, per quanto riguarda la realizzazione delle strutture ad uso abitativo la norma paesaggistica non solo conferma l'inderogabilità dei parametri di cui all'art. 57, comma 3, l.r. 38/99, ma la estende agli indici stabiliti dal PTPR.

La *ratio* dell'art. 18 della l.r. 24/98, letto in parallelo con le recenti modifiche dell'art. 57 della l.r. 38/99 (articolo sostituito dall'articolo 7 della l.r. 17 marzo 2003, n. 8, poi modificato dalle seguenti leggi regionali: 28 dicembre 2007, n. 27; 10 novembre 2014, n. 10; 10 agosto 2016, n. 12; 31 dicembre 2016, n. 17; 14 agosto 2017, n. 9; 22 ottobre 2018, n. 7) appare quella di ampliare il controllo sull'edificazione nelle aree vincolate consentendo, attraverso il PUA, una valutazione di necessità degli interventi calibrata non solo sulle disposizioni urbanistiche ma anche su quelle più restrittive imposte dalla normativa paesaggistica in aree di particolare pregio. In merito, per quanto riguarda il coordinamento delle due discipline, si osserva che i numerosi interventi del legislatore regionale sulla l.r. 38/99, ed in particolare sull'art. 57, mostrano un progressivo allineamento della disciplina urbanistica a quella paesaggistica, assicurando così la coerenza complessiva del sistema normativo.

In conclusione, **la lettura comparata delle disposizioni urbanistiche e paesaggistiche evidenzia che in zona agricola sottoposta a vincolo paesistico non è consentito derogare con il PUA alle dimensioni del lotto minimo né agli indici di edificabilità per quanto riguarda le strutture adibite a scopo abitativo.** Proprio nelle aree vincolate sotto il profilo paesaggistico, ancora più che altrove, permane l'assoluto divieto imposto dall'art. 57, comma 3, della l.r. 38/99 per le abitazioni: *"I parametri di cui al presente comma non possono essere in nessun caso derogati"*.

Infine, Roma Capitale chiede qual è la disciplina da applicare nei "paesaggi" in cui non sono previsti degli indici edificatori e quali sono le aree classificate dal PTPR con il massimo livello di tutela.

Da quanto sopra espresso risulta evidente che, in base al combinato disposto dagli articoli 18 della l.r. 24/98 e 51 del P.T.P.R., l'efficacia derogatoria del PUA anche nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico riguarda esclusivamente gli annessi agricoli e non si estende alle residenze.

Per quanto riguarda specificamente le residenze, si ritiene che la possibilità di realizzarle nelle aree vincolate è possibile se la norma che disciplina ciascun tipo di “paesaggio” lo consente e se fissa indici edificatori questi devono considerarsi inderogabili. Sono pertanto configurabili le seguenti ipotesi:

- 1) Laddove il tipo di paesaggio non consente nuove costruzioni ad uso abitativo, queste non sono ammesse. Potranno essere realizzati solo gli interventi conservativi sulle abitazioni esistenti consentiti dalla norma;
- 2) Laddove il tipo di paesaggio consente nuove costruzioni ad uso abitativo e stabilisce degli indici è ammessa l’edificazione ad uso abitativo nel rispetto degli indici stessi di PTPR che devono considerarsi inderogabili;
- 3) Laddove il tipo di paesaggio consente nuove costruzioni ad uso abitativo e non stabilisce degli indici è ammessa l’edificazione ad uso abitativo nel rispetto degli indici urbanistici di piano regolatore e della LR 38/1999.

Schematicamente dalla lettura della normativa sui paesaggi del PTPR risulta, per costruzioni ad uso abitativo, quanto segue:

<b>Art.</b>	<b>Paesaggio</b>	<b>Indice m<sup>2</sup>/mq</b>	<b>Norma</b>
21	naturale	-	Non consentita nuova edificazione
22	naturale agrario	0,005	Lotto minimo 50 Ha
23	naturale di continuità	-	Non consentita nuova edificazione
24	agrario di rilevante valore	0,005	Lotto minimo 10 Ha / 50 Ha (Roma-Fiumicino)
25	agrario di valore	0,005	Lotto minimo 5 Ha / 10 Ha (Roma-Fiumicino)
26	agrario di continuità	0,01	Lotto minimo 3 Ha / 5 Ha (Roma-Fiumicino)
27	degli insediamenti urbani	-	Consentita nuova edificazione (nel rispetto degli indici di PRG e LR 38/99)
28	degli insediamenti in evoluzione	-	Consentita nuova edificazione (nel rispetto degli indici di PRG e LR 38/99)

Lo schema sopra riportato evidenzia come la possibilità di edificazione per scopo abitativo rurale in area soggetta a vincolo paesaggistico sia modulata, com’è ovvio, sul grado di tutela del paesaggio: nelle aree di maggior pregio essa è sostanzialmente inibita, nelle aree aventi livello di tutela intermedio è soggetta ad indici previsti dallo stesso PTPR e, infine, nelle rimanenti aree è ammessa nel rispetto degli indici urbanistici.

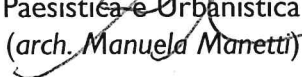
Il Funzionario  
(dr. Gabriele Del Pinto)



Il Dirigente dell’Area Legislativa e  
Conferenze di Servizi  
(dr. ssa Marina Ajello)

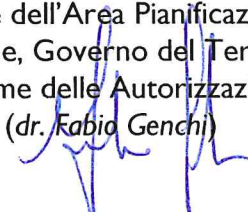


Il Direttore della Direzione per le Politiche  
Abitative e la Pianificazione Territoriale,  
Paesistica e Urbanistica  
(arch. Manuela Manetti)



Il Dirigente dell’Area Pianificazione Agricola  
Regionale, Governo del Territorio e  
Regime delle Autorizzazioni

(dr. Fabio Genchi)



Il Direttore della Direzione Agricoltura,  
Promozione della Filiera e della Cultura  
del Cibo, Caccia e Pesca

(ing. Mauro Lasagna)

