



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Prot. 161650

Prot. n. 527273

Roma, li

25 MAR. 2016

Al Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche
e Valutazione Ambientale Strategica
Arch. Maria Luisa Salvatori
Sede

Oggetto: Parere in merito alla possibilità di realizzazione di annessi agricoli, previa approvazione di un PUA, in deroga all'indice di edificabilità posto dal PRG.

L'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha chiesto il parere della scrivente Area in merito alla possibilità di realizzare annessi agricoli, previa approvazione di un PUA in area paesaggisticamente vincolata, in deroga all'indice fondiario posto dal PRG.

In particolare, la struttura in indirizzo chiede se l'obbligo di rispettare l'indice di edificabilità di PRG si applichi anche agli annessi agricoli e, in tale eventualità, se gli indici relativi alle zone agricole stabiliti da strumenti urbanistici approvati in data antecedente all'entrata in vigore della l.r. n. 38 del 1999 costituiscano un limite alla deroga consentita con il PUA o se siano da considerarsi abrogati alla luce del disposto dell'art. 65 bis l.r. n. 38 del 1999.

Per quanto attiene al rapporto tra le previsioni del Titolo IV della l.r. n. 38 del 1999 e quelle dettate dagli strumenti urbanistici per le zone agricole, occorre, in primo luogo, esaminare il disposto dell'art. 65 bis della l.r. n. 38 del 1999, che detta *Disposizioni transitorie per le zone agricole*, e al terzo comma recita: "*Fino alla scadenza del termine di cui al comma 2 [31 dicembre 2001], in deroga a quanto disposto nell'articolo 51, comma 2, alle zone agricole definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti continuano ad applicarsi le disposizioni previste negli strumenti stessi. Decorso il termine suddetto alle zone agricole definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV*". In virtù del disposto dell'art. 65 bis, le disposizioni sulle zone agricole di cui agli articoli da 51 a 58 della l.r. n. 38 del 1999 sostituiscono, a partire dal 1 gennaio 2002, le relative disposizioni dettate degli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della stessa legge.

Non sembra, tuttavia, che dalla disposizione richiamata discenda per quanto qui interessa un differente regime, dato che per l'edificazione in zona agricola troveranno applicazione, in entrambi i casi, gli artt. 55 e 57 della l.r. n. 38 del 1999.



Prima di affrontare il quesito posto, appare opportuno un sintetico esame del disposto dell'art. 55 che, al comma 5, nel fissare l'indice edificatorio per gli edifici a scopo abitativo, fa espressamente salve le previsioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici. Pertanto, si deve ritenere che indici edificatori per gli edifici a scopo abitativo più restrittivi rispetto a quelli dettati dalla l.r. n. 38 del 1999 debbano sempre trovare applicazione, anche ove contenuti in strumenti urbanistici antecedenti alla stessa legge regionale. L'art. 55, comma 5, infatti, fissa la portata massima dell'edificazione consentita, lasciando spazio alla pianificazione comunale nella valutazione delle realtà locali che richiedono norme più restrittive. La legge regionale nulla dice, invece, in merito all'applicabilità dell'indice edificatorio agli annessi agricoli. A questa lacuna ha supplito la prassi regionale e diversi pareri di questa Direzione regionale che hanno precisato che i parametri stabiliti dalla legge regionale n. 38 del 1999 per l'edificazione in zona agricola sono soggetti anche al rispetto del limite implicito degli indici edificatori fissati nello strumento urbanistico e che tale limite trova applicazione per tutti i manufatti che rilevano sotto il profilo urbanistico in termini di superfici e volumetrie, indipendentemente dal fatto che siano destinati ad uso residenziale o ad annessi agricoli (tra gli altri prot. 497537 del 12.4.2012 reso al Comune di Zagarolo; prot. n. 341435 del 9.11.2011 reso al Comune di Tuscania e prot. n. 119789 del 4.4.2010 reso al Comune di Lanuvio). L'indice di fabbricabilità, infatti, designa la quantità massima di volumi realizzabili entro un determinato ambito territoriale; tale rapporto considera la volumetria in sé, a prescindere dell'uso dei manufatti, con l'eccezione dei c.d. "volumi tecnici". Anche la giurisprudenza non distingue tra l'uso residenziale e quello agricolo del manufatto ai fini del calcolo della cubatura complessiva. Pertanto, anche l'annesso agricolo, se prevede la realizzazione di una volumetria, è assoggettato al computo volumetrico ed al rispetto dell'indice edificatorio previsto dallo strumento urbanistico per la zona interessata; di conseguenza, se il cumulo delle volumetrie e delle superfici supera i limiti ammessi dal piano regolatore le opere non possono essere assentite, indipendentemente dal fatto che si riferiscano a edifici a scopo residenziale o ad annessi agricoli.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare mediante un PUA annessi agricoli in deroga all'indice edificatorio individuato nella pianificazione comunale, si precisa quanto segue.

L'efficacia derogatoria del PUA è circoscritta a quanto previsto dall'art. 57, comma 1, della l.r. n. 38 del 1999, ossia alle dimensioni del lotto minimo per quanto riguarda le abitazioni ed al dimensionamento degli annessi agricoli. Va evidenziato che la legge regionale non chiarisce quale sia il rapporto tra lo strumento del PUA e la pianificazione urbanistica comunale. In precedenti pareri la problematica è stata affrontata con riferimento agli edifici residenziali in zona agricola, ed è stato chiarito che il PUA non consente di derogare all'indice di edificabilità per le abitazioni in zona agricola posto dall'art. 55, comma 5, della l.r. n. 38 del 1999 o a quelli, necessariamente più restrittivi, indicati dagli strumenti urbanistici (cfr., tra gli altri, parere reso al Comune di Montalto di Castro prot. n. 43991 del 3.04.2007).

Non è stata, invece, mai affrontata la problematica relativa alla possibilità che, previa approvazione di un PUA, siano realizzati annessi agricoli anche in deroga all'indice di edificabilità eventualmente posto dallo strumento urbanistico comunale. In merito, a fronte dell'espressa previsione del comma 10, art. 55, l.r. n. 38 del 1999, in virtù della quale il dimensionamento degli annessi agricoli può essere derogato mediante l'approvazione di un PUA, si ritiene che tale deroga debba necessariamente riguardare anche gli ulteriori o diversi limiti al dimensionamento degli annessi



agricoli eventualmente previsti dalla strumentazione urbanistica, inclusi quelli derivanti da un indice edificatorio (in quanto tale indice è agevolmente traducibile in un dimensionamento). Infatti, aderendo ad una diversa interpretazione la previsione dell'art. 57, comma 1, l.r. n. 38 del 1999, rimarrebbe di fatto inapplicabile proprio nella parte in cui consente la realizzazione di annessi agricoli opportunamente dimensionati per il perseguimento dei risultati aziendali per il conseguimento dei quali il PUA è approvato. Va evidenziato che, a seguito delle recenti modifiche introdotte dalla l.r. n. 10 del 2014, i requisiti soggettivi richiesti dall'art. 57 della l.r. n. 38 del 1999 per l'accesso al PUA sono ancora più stringenti, potendo accedere al questo strumento unicamente i coltivatori diretti, di cui agli artt. 1 e 2 della l. n. 1047 del 1957, e gli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'art. 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 (si veda, da ultimo, parere prot. n. 390217 del 2015). Il legislatore regionale ha voluto modellare il PUA come strumento volto allo sviluppo dell'imprenditoria agricola e, di conseguenza, la possibilità di realizzare annessi agricoli in deroga appare oggi ancor più strettamente legata alle reali esigenze dello sviluppo rurale del territorio ed alle concrete esigenze produttive dell'azienda agricola.

Di conseguenza, in presenza di uno strumento urbanistico che fissi un unico indice di edificabilità per le zone agricole, senza distinguere tra edificazione a scopo abitativo e quella destinata agli annessi agricoli, si deve ritenere che il PUA consenta comunque di derogare al dimensionamento consentito per gli annessi in ragione delle comprovate esigenze di utilizzazione dell'azienda agricola.

Appare, infine, necessario richiamare l'attenzione sul quinto comma dell'art. 57 della l.r. n. 38 del 1999, come da ultimo modificato dalla l.r. n. 10 del 2014, che differenzia la procedura di approvazione del PUA a seconda che la deroga con esso introdotta sia disciplinata o meno dallo strumento urbanistico vigente, prevedendo che: *"Nel caso in cui la deroga di cui al comma 1 sia disciplinata dallo strumento urbanistico vigente, il PUA è approvato dal comune attraverso lo sportello unico dell'attività agricola, comunque denominato, ovvero, nel caso di mancata costituzione dello stesso, dagli uffici preposti al rilascio del titolo edilizio. Nel caso cui la deroga di cui al comma 1 non sia disciplinata dallo strumento urbanistico vigente, il PUA è approvato con deliberazione del consiglio comunale"*. Da tale disposizione si deduce implicitamente la possibilità per lo strumento urbanistico di disciplinare, entro i limiti posti dalla legge regionale, le possibilità di deroga al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli assentibili con il PUA, intervenendo a dettare prescrizioni specifiche che si rendano necessarie per il miglior governo del territorio agricolo comunale.

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

Il funzionario estensore

(avv. D. Carrarelli)

Il Dirigente dell'Area

(dott.ssa Marina Ajello)

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)