



Prot. n. 88974

Roma, li 26 LUG. 2011

SCARICATO

Al Comune di PROSEDI
Via principessa Augusta Gabrielli, n. 74
04010 Proseidi (LT)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di autorizzare interventi di ristrutturazione edilizia in zona agricola

Il Comune di Proseidi ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia di manufatti insistenti in area agricola aventi estensione inferiore al lotto minimo.

In merito, si ritiene quanto segue.

L'art. 55, comma 5, della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, prevede che: *“Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola”.*

La norma si riferisce alle nuove edificazioni, mentre gli interventi conservativi su edifici esistenti (che la legge regionale definisce di “rinnovo”) sono disciplinati nel comma 3. Per la ristrutturazione edilizia, l'art. 3, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, impone il rispetto del *“vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario”.*

Pertanto, la ristrutturazione edilizia prescinde dalla necessità di disporre del lotto minimo.

Si ricorda che qualora la ristrutturazione edilizia sia effettuata con intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente, resta ammissibile l'aumento del 10% delle superfici residenziali ma non è possibile concedere aumenti di volumetria, stante l'esplicito divieto contenuto nel DPR 380/01: *“Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”.*

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Demetrio Carini)

GDP