



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Pontinia  
Ufficio Tecnico  
comune@pec.comune.pontinia.lt.it

e, p.c. Direzione Agricoltura  
Area Pianificazione agricola regionale, governo  
del territorio e regime delle autorizzazioni

**OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di realizzare, mediante il piano di utilizzazione aziendale di cui all'art. 57 della legge regionale 22 dicembre 1999 n. 38, annessi agricoli in deroga all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico generale - Comune di Pontinia.**

Il Comune di Pontinia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di realizzare annessi agricoli in deroga all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico generale mediante l'approvazione del piano di utilizzazione aziendale di cui all'art. 57 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38.

In particolare, l'Amministrazione comunale chiede quanto sopra alla luce delle modifiche che hanno interessato, sostituendoli, gli artt. 55 e 57 della legge, nonché in considerazione del tenore del parere della Scrivente prot. 161650 del 25.03.2016, che si trova pubblicato sul sito istituzionale, dal quale, benché precedente alle modifiche legislative, sembrerebbe dedursi il principio della non derogabilità dei limiti dimensionali degli annessi agricoli di cui all'art. 55, comma 6, qualora stabiliti dalla strumentazione urbanistica comunale in senso più restrittivo rispetto alla legge.

Chiede pertanto se, con riferimento alla vigente disciplina recata dalla l.r. 38/1999, sia possibile, previa l'approvazione di un PUA, derogare al dimensionamento degli annessi agricoli ivi compresi a quegli indici e/o parametri più restrittivi eventualmente previsti dalla strumentazione urbanistica comunale.

Nel merito si ritiene quanto segue.

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.

La realizzazione di annessi agricoli è disciplinata dagli artt. 55 e 57 della l.r. 38/1999. Tali norme, come noto, sono state integralmente sostituite dall'art. 20, comma 2, rispettivamente lett. b) e c), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Rispetto alla previgente versione della l.r. 38/1999 il quadro normativo di riferimento per gli annessi agricoli e le strutture abitative in zona agricola è completamente mutato, così come è

profondamento diverso il regime del PUA ed il novero dei soggetti abilitati a realizzare tali interventi.

Pertanto, in linea generale, va detto che i rapporti con la precedente disciplina e quindi con i pareri resi nella vigenza di quella sono da verificare attentamente e da analizzare caso per caso.

Per quanto riguarda gli annessi agricoli, il vigente art. 55, comma 6, della l.r. 38/1999 prevede che essi *“salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda”*.

Rispetto a tale previsione, ai sensi dell'art. 57, comma 2, rispettivamente lett. b), c) e d), per mezzo del PUA è tuttavia possibile derogare a quanto previsto per gli annessi in tema di altezza, dimensioni del lotto minimo e indice.

Ora, come evidenziato dal Comune, il comma 6 dell'art. 55 prevede la salvezza, e dunque il rispetto, delle diverse e più restrittive prescrizioni laddove previste dalla strumentazione urbanistica comunale. Si tratta quindi di stabilire la portata di tale salvezza, ossia se essa valga in ogni caso o solo laddove gli annessi agricoli siano realizzati in assenza di PUA.

Il dubbio del Comune nasce anche dal tenore del parere prot. 161650 del 25.03.2016 reso dalla scrivente Area all'Area Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione ambientale strategica, nel quale veniva affermato che la salvezza delle più restrittive previsioni degli strumenti urbanistici, contenuta nell'allora vigente art. 55 in tema di strutture abitative e non in tema di annessi agricoli, ne comportava l'inderogabilità da parte del PUA. Poiché ad oggi tale salvezza delle prescrizioni urbanistiche comunali più restrittive è contenuta anche nel comma 6 dell'art. 55 relativamente agli annessi agricoli, è lecito domandarsi se tale ordine di considerazioni sia ancora valido.

Le modifiche apportate al Titolo IV della l.r. 38/1999 ad opera della l.r. 12/2016 sono state sostanziali, risultandone radicalmente mutati sia i limiti ed i requisiti dell'edificazione in zona agricola sia la valenza e la portata del PUA.

La disciplina vigente, e per quanto di interesse al discorso in oggetto, può come di seguito sintetizzarsi.

La realizzazione degli annessi agricoli è sottoposta ad un regime alternativo, ossia è possibile sia senza PUA, nel qual caso deve essere rispettato *in toto* quanto previsto dall'art. 55, comma 6, sia previo PUA, ed in tal caso è possibile la deroga a determinati parametri (altezza, lotto minimo ed indici).

La realizzazione delle strutture a scopo abitativo è invece possibile solamente previa approvazione del PUA. In merito, l'art. 57, comma 3, prevede i relativi parametri e requisiti per l'edificazione, dei quali sancisce espressamente l'inderogabilità, e stabilisce la salvezza delle eventuali più restrittive prescrizioni recate dagli strumenti urbanistici comunali.

In sostanza, quindi, il PUA è diventato uno strumento di deroga per quanto riguarda gli annessi agricoli e uno strumento di sola autorizzazione per realizzare le residenze, i parametri delle quali, infatti, non sono derogabili, che siano quelli della l.r. 38/1999 o quelli più restrittivi dei piani regolatori.

Tale considerazione sulla diversa funzione ed efficacia derogatoria del PUA si riverbera necessariamente sull'interpretazione delle norme fin qui esaminate.

Infatti, essendo il PUA per gli annessi agricoli uno strumento di deroga, che possono altrimenti essere realizzati anche in sua mancanza, è ragionevole ritenere che tale deroga riguardi sia le prescrizioni recate dall'art. 55, comma 6, sia quelle degli strumenti urbanistici, ove esse siano operanti in quanto più restrittive.

A ben vedere, per gli annessi agricoli la salvezza delle prescrizioni più restrittive recate dagli strumenti urbanistici può valere unicamente per gli annessi realizzati senza PUA, ossia ai sensi dell'art. 55, comma 6. Laddove interviene un PUA, strumento appunto finalizzato ad apportare



deroghe a prescrizioni troppo limitative per realizzare annessi agricoli consoni ad una determinata attività che l'azienda agricola intraprende, questo deve essere idoneo, per espletare la propria funzione, a derogare le prescrizioni sia di legge che di pianificazione urbanistica. Altrimenti ragionando, ne verrebbe del tutto meno la ragion d'essere, in quanto laddove si ritenessero non derogabili le prescrizioni per gli annessi contenute negli strumenti urbanistici, il PUA rimarrebbe privo di ogni utilità; essendo infatti per gli annessi, diversamente dalle residenze, uno strumento derogatorio per consentire la realizzazione di annessi agricoli opportunamente dimensionati per il perseguimento dei risultati aziendali, privato di tale funzione il PUA sarebbe uno strumento inutilmente previsto dalla legge.

Deve quindi ritenersi che il legislatore regionale, nel rimodellare il PUA quale strumento volto a consentire deroghe per realizzare annessi finalizzati all'ottimale svolgimento delle attività agricole aziendali, abbia appunto inteso attribuirgli una idoneità derogatoria a tutto tondo, quindi relativa sia alle prescrizioni contenute nell'art. 55, comma 6, dettate in via generale per tutti gli annessi realizzabili senza PUA, sia alle diverse prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali, anch'esse dettate ordinariamente per gli annessi in via generale e non calibrate sulle singole esigenze legate allo svolgimento di specifiche attività agricole che richiedono determinate tipologie di annessi.

Del resto in tal senso depongono anche ragioni di interpretazione sistematica della disposizione in esame, alla luce del disposto di cui all'art. 57, comma 3, in tema di residenze.

Tale ultima norma, infatti, nel disporre che *"i parametri di cui al presente comma non possono essere in nessun caso derogati"*, sancisce espressamente l'inderogabilità assoluta sia delle prescrizioni di legge che di quelle recate dagli strumenti urbanistici per quanto riguarda appunto la realizzazione di abitazioni.

Una analoga espressa previsione di inderogabilità delle prescrizioni di legge e di pianificazione urbanistica non è invece sancita dall'art. 55, comma 6, per quanto riguarda gli annessi agricoli.

Pertanto, letti in parallelo l'art. 55, comma 6, e l'art. 57, comma 3, emerge come solo le prescrizioni relative alla realizzazione delle strutture abitative siano assistite da una espressa clausola di inderogabilità assoluta, mentre per quelle prescrizioni relative agli annessi, che siano di legge o di pianificazione urbanistica se più restrittive, deve ritenersi, in assenza di tale clausola, che siano suscettibili di deroga mediante approvazione di un PUA.

Quanto ai contenuti del parere prot. 161650 del 25.03.2016 reso dalla scrivente Area all'Area Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione ambientale strategica, relativo alla previgente normativa di cui alla l.r. 38/1999, occorre evidenziare che già in esso, pur nella diversa formulazione della norma, era chiaramente espresso che *"il dimensionamento degli annessi agricoli può essere derogato mediante l'approvazione di un PUA"*, e quindi *"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 definitiva quindi risolvendo il rapporto tra PUA e pianificazione urbanistica comunale nel senso della derogabilità di quest'ultima ad opera del primo.

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

Il funzionario  
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore  
(arch. Manuela Maretti)

