



Prot. n. 138542

Roma, li 31 MAR 2011

DUFFICIO

Al Comune di Torricella in Sabina
Via Roma, n. 58
02030 - Torricella in Sabina (RI)

Oggetto: parere in merito alle modalità di calcolo delle dimensioni degli annessi agricoli

Il Comune di Torricella in Sabina ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla interpretazione dell'art. 55, comma 7, della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38,

La norma prevede che: *"Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto"*.

Il Comune chiede se le superfici delle aree devono essere considerate solo per incrementi di mq. 5.000, cui corrisponde il raddoppio della superficie massima dell'annesso (max mq. 20 per almeno 5.000 metri di terreno; mq. 40 per 10.000; ecc.), oppure se possono essere calcolate anche frazioni di superficie ed ammettere le corrispondenti dimensioni dell'annesso agricolo (es., mq. 30 di costruzione per mq. 7.500 di terreno).

In merito, si ritiene quanto segue.

La legge considera rilevanti gli incrementi di superficie delle aree per scaglioni di mq. 5.000, e non secondo una progressione continua; in quest'ultimo caso, infatti, avrebbe introdotto un rapporto percentuale fisso tra la superficie del terreno e quella dell'annesso agricolo pari allo 0,4%, così come, del resto, si riscontra nello stesso articolo 55 al comma 3 (10% delle superfici residenziali per l'adeguamento igienico sanitario), al comma 4 (incremento delle superfici lorde utili fino al 15%), e al comma 5 (rapporto di 0,01 mc/mq, fino ad un massimo di 300 metri quadri, per le abitazioni). E' dunque ragionevole supporre che se il legislatore avesse voluto considerare rilevante ogni incremento di superficie dell'area, di qualsiasi entità, ai fini delle dimensioni dell'annesso agricolo, si sarebbe attenuto allo stesso criterio, che appare oltretutto più idoneo al raggiungimento di tale scopo.

GDP

Viceversa, si ritiene che per quanto riguarda le dimensioni degli annessi agricoli, il legislatore, stabilendo un “*massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno”, abbia scelto un **criterio diverso fondato sulla particolare qualità dell’area agricola, che non deve essere considerata come mera estensione di superficie ma come luogo dove si svolge la produzione agricola.***

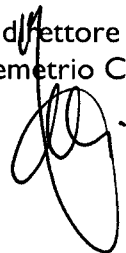
Proprio quest’ultimo aspetto appare rilevante per comprendere la *ratio* della norma, che va oltre il mero rapporto urbanistico: infatti la misura di mq. 20 non rappresenta lo standard da rapportare meccanicamente all’estensione dell’area, ma il massimo ammissibile. Ne consegue che, in concreto, per una estensione di mq. 7.500 le dimensioni dell’annesso non soltanto non devono superare i mq. 20 di superficie, ma possono essere anche inferiori in base ad una valutazione tecnico-discrezionale di tutte le variabili coinvolte, quali ad esempio la natura e la quantità delle colture praticate, la presenza o meno di lavoranti che necessitano di riparo diurno, la necessità di stalle per animali, e in genere l’uso al quale l’annesso è dedicato fra quelli indicati nell’art. 55, comma 9, della L.R. 38/99.

Tale conclusione appare coerente con il principio che ispira il Capo IV della L.R. 38/99 in materia di edificazione in zona agricola, che questa direzione regionale ha richiamato in numerosi pareri, secondo cui “*Fermo restando l’obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se **necessaria** alla conduzione del fondo e all’esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse*” (art. 55, comma 1, L.R. 38/99). Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento concernenti i pareri pubblicati, 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



GDP