



DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

Prot. n. 222532/08
P.A. 61657

Roma, li 9 MAR 2010

Al Comune di Tuscania
Area Tecnico-Manutentiva
Piazza F. Basile, n. 5
01017 Tuscania (VT)

OGGETTO: Quesiti in merito alla voltura del permesso di costruire rilasciato ad un imprenditore agricolo, agli annessi agricoli, ed alla attività edilizia libera – Comune di Tuscania.

Il Comune di Tuscania ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito a tre questioni che riguardano, rispettivamente, la possibilità di effettuare la voltura del permesso di costruire rilasciato all'imprenditore agricolo, gli annessi agricoli ed infine l'attività edilizia libera.

Il primo quesito riguarda il caso del rilascio di un permesso di costruire per la realizzazione di un'abitazione in zona agricola necessaria alla conduzione del fondo. Ottenuto il titolo abilitativo, il titolare del permesso ha provveduto a frazionare il terreno asservito all'erigendo fabbricato, ricavando in tal modo una particella di circa 1.500 mq. circostante il fabbricato da realizzare, particella che ha quindi alienato al titolare di una ditta di costruzioni. Quest'ultimo chiede oggi al Comune la voltura a favore della propria ditta del permesso di costruire originariamente rilasciato. Chiede pertanto il Comune se tale operazione sia lecita o meno.

Il secondo quesito attiene alla possibilità di realizzare annessi agricoli. Il Comune domanda se per gli annessi agricoli sia previsto un lotto minimo, se l'indice di edificabilità di 0,01 mq/mq sia valido per gli annessi ed infine se, ai fini del raggiungimento del lotto minimo, sia possibile, mediante un P.U.A., asservire anche lotti non contigui.

Il terzo quesito concerne la possibilità di realizzare, senza titolo abilitativo alcuno, "opere quali gazebo e simili, infissi nel terreno ed aventi dimensioni talvolta anche significative (da 3 metri fino a 7 metri di lato)", considerato che il regolamento edilizio comunale prevede che possono essere realizzati senza concessione e/o autorizzazione "le opere relative al giardinaggio o all'esercizio dell'attività agricola ed alla sistemazione degli spazi esterni privati, sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno".

In merito ai tre quesiti proposti si ritiene quanto segue.

1) L'operazione realizzata non appare conforme allo spirito della L.R. n. 38/1999, di cui costituisce un evidente aggiramento. In sostanza, la legge consente la nuova edificazione a scopo abitativo in zona agricola a condizione che essa sia "necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse" (art. 55, comma 1) e che sia soddisfatto il requisito del possesso del lotto minimo (30.000 mq o la diversa estensione stabilita dallo strumento urbanistico, comunque mai inferiore a 10.000 mq; art. 55, comma 5).

Tali presupposti dell'edificazione devono necessariamente sussistere in capo al richiedente del permesso di costruire. In caso di voltura, la quale consiste nella successione di un soggetto ad un altro nella titolarità del permesso di costruire, è evidente che i medesimi requisiti devono sussistere anche in capo al soggetto che, mediante voltura, subentra all'originario titolare del permesso, pena l'elusione, con irrisoria facilità, delle norme che richiedono il possesso di determinati requisiti.

Nel caso prospettato dal Comune, colui che richiede la voltura non può vantare né il requisito soggettivo della qualità di imprenditore agricolo (trattandosi di ditta di costruzioni), né il lotto minimo sufficiente per l'edificazione, e pertanto non può effettuarsi voltura a suo favore del permesso rilasciato all'originario richiedente.

Si ricorda inoltre che anche nel caso di vendita del fabbricato successiva alla sua completa realizzazione, permane comunque il vincolo di inedificabilità su tutto il lotto asservito (sul tema cfr. parere n. 69022 del 29.09.2008 della scrivente Area consultabile sul web, all'indirizzo sotto indicato).

2) In tema di annessi agricoli, l'art. 55, comma 7, della L.R. n. 38/1999 stabilisce che essi "possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno". La disposizione è da intendere nel senso che al di sotto della soglia dei 5.000 mq non possono essere realizzati annessi, costituendo dunque tale estensione una sorta di lotto minimo per la loro realizzazione. Mediante l'approvazione di un P.U.A. è tuttavia possibile derogare i limiti dimensionali previsti per gli annessi. E' chiara in tal senso, contrariamente a quanto asserisce il Comune, la Circolare Regionale n. 15553 del 29.01.2007 la quale precisa che tramite il P.U.A. è possibile "derogare sia alle prescrizioni relative al lotto minimo (concernenti - è bene avvertire - esclusivamente le strutture a scopo abitativo) ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'articolo 55".

L'indice di edificabilità di 0,01 mq/mq di cui all'art. 55, comma 5, riguarda esclusivamente le strutture a scopo abitativo e non gli annessi agricoli, per il dimensionamento dei quali il riferimento è da rinvenire, come detto, nel comma 7 dell'art. 55 (20 mq per ogni 5.000 mq di terreno e 3.20 ml di altezza).

Infine, il P.U.A., con il quale è possibile derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo per le strutture a scopo abitativo ed alle dimensioni degli annessi agricoli, "può comprendere una pluralità di aree non contigue" (art. 57, comma 4), con ciò consentendo di derogare, eventualmente, alle prescrizioni relative alla contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento del lotto minimo.

Quindi, nel caso prospettato dal Comune, sarà possibile rilasciare il permesso di costruire per la realizzazione di annessi agricoli in ragione di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno, limite dimensionale comunque derogabile previa approvazione di un P.U.A.

3) La questione relativa alla possibilità di installare gazebo e similari strutture leggere è assai annosa. Posto che tali manufatti possono variare notevolmente per dimensioni ed ingombro,

da piccoli interventi con impatto irrilevante sul territorio fino a strutture di entità considerevole (quale è certamente un gazebo di 3 metri per 7, esemplificato dal Comune) e che quindi occorrerà verificare caso per caso il tipo di intervento posto in essere, è opportuno effettuare alcune precisazioni.

Innanzitutto è bene premettere che occorre fare riferimento, prima che alle disposizioni del regolamento edilizio comunale, alla normativa statale e regionale in materia, nel senso che il regolamento non può in ogni caso consentire interventi che non siano conformi alle disposizioni legislative vigenti. Il D.P.R. n. 380/2001, come noto, enumera, all'art. 10, le ipotesi in cui è necessario il previo rilascio del permesso di costruire, e, all'art. 6, i casi di attività edilizia libera; tutti gli altri tipi di intervento, in via residuale, sono realizzabili con il modulo semplificato della d.i.a. (art. 22).

Quanto ai gazebo, la giurisprudenza è invero oscillante; essi vengono solitamente annoverati tra le nuove costruzioni, necessitanti di permesso di costruire, specie se infissi al suolo (TAR Campania, Napoli, sez. IV, n. 68/2009; TAR Campania, Napoli, sez. IV, n. 10138/2008; TAR Trentino Alto Adige, Bolzano, n. 172/2005; C.d.S., sez. V, n. 7822/2003), talvolta invece tra gli interventi di manutenzione straordinaria, come tali soggetti al regime della denuncia d'inizio attività (Tribunale Napoli, sent. 18.12.2004).

Anche per strutture analoghe, quali tettoie o pergolati si riscontra una certa disomogeneità di vedute, anche se generalmente la giurisprudenza richiede per le tettoie il permesso di costruire (Cass. Pen., sez. III, n. 22126/2008; Cass. Pen., sez. III, n. 10534/2009; Cass. Pen., sez. III, n. 19973/2008), in quanto possono essere utilizzate come riparo ed aumentano quindi l'abitabilità dell'immobile, mentre per i pergolati, strutture aperte sia lateralmente che nella parte superiore, viene richiesta la DIA o nessun titolo abilitativo quando essi siano caratterizzati da modesta entità e da reale assenza di impatto sul territorio.

La soluzione andrà pertanto trovata di volta in volta a seconda del caso concreto che si prospetta, valutando la tipologia di intervento, l'alterazione prodotta nello stato dei luoghi, l'uso limitato o meno nel tempo. In quest'ottica è innegabile che il gazebo realizza un apprezzabile intervento sul territorio finalizzato ad un uso non limitato nel tempo, e pertanto solo i casi realmente minimali potranno considerarsi esenti da titolo abilitativo.

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 dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)



L'estensore: SLevante

