



Prot. n. 341435

Roma, li - 9 NOV. 2011.

SCARICATO

Al Comune di Tuscania
Area tecnico manutentiva
Piazza F. Basile, 5
01017 -TUSCANIA (VT)

Oggetto: parere in merito alla efficacia del PUA a derogare a norme di piano regolatore relativamente ad aree già asservite a precedente edificazione

Il Comune di Tuscania ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla accogliabilità di una istanza di permesso di costruire, corredata da un piano di utilizzazione aziendale, che prevede l'utilizzazione di un'area già asservita ad una precedente edificazione e oggetto di frazionamento.

In merito, si ritiene quanto segue.

Questa direzione regionale ha più volte specificato che non si esprime sulla ammissibilità di singole istanze, ma fornisce chiarimenti sulla interpretazione della normativa urbanistica, la cui applicazione al caso concreto rientra nella esclusiva competenza del Comune.

Ciò premesso, la questione, nei suoi termini generali, è stata analizzata in precedenti pareri, consultabili sul sito, ai quali si rimanda. In particolare, nel parere al Comune di Blera del 5 settembre 2008, n. 91718, si è precisata la natura dell'istituto del c.d. "asservimento" e le conseguenze che ne derivano: **la cessione di cubatura è definitiva**, in quanto " ... estingue il carattere originariamente edificatorio dell'area asservita" (C.d.S., sez. V, 21 gennaio 1997, n. 63); l'inedificabilità dell'area asservita costituisce una "qualità obiettiva del fondo" (C.d.S., sez. V, 10 febbraio 2000, n. 749), valevole anche per i successivi acquirenti dell'area essendo irrilevanti le vicende inerenti la proprietà dei terreni; l'inedificabilità permane anche dopo il frazionamento o l'alienazione separata dell'area su cui insiste il manufatto.

In tal senso, l'art. 18 delle norme tecniche di attuazione allo strumento urbanistico, riportata nel quesito (secondo cui "*I fondi in edificati, la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico- edilizio di zona, restano in edificati anche nel caso di frazionamento successivo...*"), appare conforme all'orientamento consolidato della giurisprudenza.

GDP

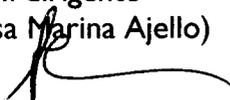
L'unica circostanza che può conferire alle aree asservite una nuova e residuale capacità edificatoria è la variante urbanistica che aumenti gli indici di fabbricabilità oltre che, naturalmente, la demolizione del fabbricato già edificato, che elimina il vincolo di asservimento (cfr. C.d.S., cit., n. 749/2000).

Infine, in molti pareri (compreso quello sopra citato) questa direzione ha precisato che con il piano di utilizzazione aziendale (PUA) si può derogare **esclusivamente** a quanto la legge prevede, e precisamente: a) alla superficie del lotto minimo prevista dall'art. 55, comma 7, della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, per quanto riguarda l'edificazione destinata alla residenza; b) alle dimensioni degli annessi agricoli, specificate dall'art. 55, comma 5, della stessa legge.

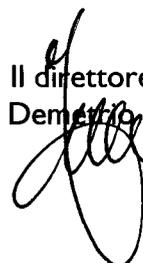
Pertanto, con il PUA **non** si può derogare a disposizioni urbanistiche quali quella dell'art. 18 delle N.T.A. sopra riportata.

In ogni caso, si fa presente che i pareri emessi da questa direzione sono consultabili sul sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP 