

Comune di Manziana
Area Tecnica
info.comunemanziana@pec.it

OGGETTO: Parere in merito alla demolizione e ricostruzione con delocalizzazione dell'area di sedime e all'accorpamento di unità immobiliari in zona agricola previsti dall'art. 57, comma 2, lettera a), e dall'art. 55, comma 3bis, della l.r. 38/99 – Comune di Manziana.

Il Comune di Manziana ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito ai temi di cui in oggetto, alla luce delle modifiche apportate all'art. 3, lettere b) e d), del d.P.R. 380/2001 da parte della legge 120/2020, che ha modificato le nozioni della ristrutturazione edilizia e della manutenzione straordinaria.

Viene chiesto, in primo luogo, se sia da confermare quanto espresso nel parere prot. 435320 del 04.05.2022 reso al Comune di Vacone con riferimento alla demolizione e ricostruzione con delocalizzazione dell'area di sedime di cui all'art. 57, comma 2, lett. a), della l.r. 38/1999.

Inoltre, quanto alla possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, previsto dall'art. 55, comma 3bis, della l.r. 38/1999, viene chiesto se tali interventi siano consentiti a chiunque oppure solamente agli imprenditori agricoli, ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali.

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.

Quanto al primo quesito, deve rilevarsi che l'art. 10, comma 1, lett. b), della legge n. 120/2020, modificativo dell'art. 3 del d.P.R. 380/2001 sia per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia che la manutenzione straordinaria, era vigente al 2022, quando è stato rilasciato il parere al Comune di Vacone; tale parere, infatti, cita espressamente tale novella, di cui ha ovviamente tenuto conto.

Pertanto, deve sicuramente confermarsi quanto già espresso con il suddetto parere, per cui, ai sensi dell'art. 57, comma 2, lett. a), della l.r. 38/1999, il PUA è necessario per gli interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione all'interno dell'azienda agricola (quindi anche fuori dal lotto di pertinenza dell'edificio).

Anche il tema dell'accorpamento di unità immobiliari, previsto dall'art. 55, comma 3bis, della l.r. 38/1999, è stato oggetto di uno specifico precedente parere, reso al Comune di Latina, prot. 936417 del 02.11.2020, dunque successivo alla legge n. 120 del 11.09.2020 che ha modificato l'art. 3 del d.P.R. 380/2001, le cui conclusioni sono in questa sede da confermare.

In tale parere, alla luce del chiaro dettato normativo che discende dal combinato disposto dei commi 3bis e 4 dell'art. 55, si è espressamente affermato che per gli interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari *“l'art. 55, il comma 4, richiede la qualità di imprenditore agricolo, di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP) e della presenza di un'azienda agricola in possesso dei requisiti indicati nello stesso comma 4, punti a) e b) (qualità di proprietario o affittuario da parte dell'imprenditore e possesso di specifici requisiti e del fascicolo aziendale previsti dalla normativa di settore)”*, per cui *“ai soggetti che non sono nelle condizioni previste dal succitato comma 4 sono preclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento che rientrano nella manutenzione straordinaria, di cui al dell'art. 55, comma 3bis, della l.r. 38/1999”*.

Entrambi i pareri di cui sopra, come tutti gli altri emessi dalla Scrivente Direzione, sono reperibili sul sito istituzionale: <https://www.regione.lazio.it/enti/urbanistica/pareri-rilasciati>.

Il funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
ad interim
Wanda D'Ercole