

Comune di Latina
Servizio Politiche di Gestione e
Assetto del Territorio
Edilizia Privata

Oggetto: parere in merito ai requisiti soggettivi necessari per l'esecuzione in zona agricola degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 55, comma 3bis, della l.r. 38/1999, concernenti l'accorpamento ed il frazionamento di unità immobiliari

Il Comune di Latina ha chiesto il parere di questa Direzione regionale in merito a quanto evidenziato in oggetto.

In 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 trattate. Occorre anche 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 l'attività consultiva con comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

In tema di edificazione in zona agricola, l'art. 55 della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, diversifica, con riferimento agli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la nuova edificazione dagli interventi sul patrimonio immobiliare esistente stabilendo, al comma 1, che le nuove costruzioni sono ammesse solo se necessarie per l'esercizio delle attività agricole specificate nell'art. 54, comma 2.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi diversi dalla nuova costruzione il comma 2 dell'art. 55 li ammette liberamente con il solo vincolo oggettivo di non superare le superfici lorde utili esistenti e la possibilità, per una sola volta, di incrementare le superfici o volumi residenziali nella misura del 10% per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Occorre evidenziare invece che l'articolo 55, comma 3 bis, ricomprende nella manutenzione straordinaria gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, che sono ammessi, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, *“purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso”*.

Per tali specifici interventi di manutenzione straordinaria, 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).

In conclusione, 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 all'art. 55, comma 3bis, della l.r. 38/1999.

Infine, si evidenzia che, in generale, gli interventi edilizi in discorso devono comunque essere coerenti con i principi generali che sovrintendono alla tutela della zona agricola contenuti nel Titolo IV della l.r. 38/1999. Ciò significa che l'accorpamento ed il frazionamento di unità immobiliari, pur consentito in quanto rientrante nell'intervento di manutenzione straordinaria, non può essere indifferente alla destinazione agricola del suolo; in quanto intervento di recupero e conservazione del patrimonio edilizio rurale deve essere attuato in funzione delle attività consentite.

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

Il Funzionario dell'Area
Legislativa e Conferenze di Servizi
(*dr. Gabriele Del Pinto*)
Firma autografa sostituita a mezzo stampa
Ex art. 3, comma 2, del d.lgs. 39/93

Il Dirigente dell'Area
Legislativa e Conferenze di Servizi
(*dr. Pierluigi Gazzani*)
Firma autografa sostituita a mezzo stampa
Ex art. 3, comma 2, del d.lgs. 39/93

Il Dirigente dell'Area
Pianificazione Agricola Regionale
Governo del Territorio e
Regime delle Autorizzazioni
(*dr. Fabio Genchi*)

Il Dirigente dell'Area
Affari Generali e Area
Legislativa e Usi Civici
(*dr.ssa Marina Ajello*)

Il Direttore della Direzione
Per le Politiche Abitative e la Pianificazione
Territoriale, Paesistica e Urbanistica
(*arch. Manuela Manetti*)

Il Direttore della Direzione
Regionale Agricoltura, Promozione
della Filiera e della Cultura
del Cibo, Caccia e Pesca
(*ing. Mauro Lasagna*)