



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di POSTA

e, p.c. Direzione Regionale Agricoltura,  
Promozione della Filiera e della  
Cultura del Cibo, Caccia e Pesca

Oggetto: parere in merito alla possibilità di utilizzare il PUA per derogare, per lo stesso progetto, alle dimensioni del lotto minimo e all'indice di edificabilità di cui all'art. 57, comma 2, lett. c) e d), l.r. 38/1999), nonché alla contiguità del lotto minimo

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

Il Comune chiede se per un unico progetto sia possibile derogare, con il piano di utilizzazione aziendale (PUA), sia al lotto minimo sia agli indici edificatori, cumulando, in concreto, le deroghe previste dall'art. 57, comma 2, lett. b) e c), della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38. Si tratta quindi di verificare se sia possibile una lettura della norma che consenta, sempre per comprovate necessità produttive agricole, una deroga ad entrambi i parametri ovvero se sussista un rapporto di alternatività.

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 la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

L'attuale formulazione della norma (sulla quale il legislatore è intervenuto più volte, da ultimo con l'articolo 3, comma 64, lett. e), della l.r. 31 dicembre 2016, n. 17), prevede, per gli annessi agricoli:

- alla lettera b), la "*deroga alle dimensioni del lotto minimo per gli annessi agricoli di cui all'art. 55, comma 6 e comunque nel rispetto dell'unità minima aziendale*";
- alla lettera c), la "*deroga agli indici di cui all'art. 55, comma 6 e comunque nel rispetto delle dimensioni del lotto minimo*", ed esclusivamente per le attività agricole di cui all'art. 54, comma 2, lett. a).

Risulta evidente dalla formulazione letterale della norma che le dimensioni del lotto minimo devono essere rispettate qualora si intenda derogare agli indici. La norma è infatti strutturata in modo tale da prevedere la generale derogabilità alle dimensioni del lotto minimo (lett. b)) con l'eccezione del caso in cui i risultati aziendali che si intendono conseguire con il PUA richiedano,



REGIONE  
LAZIO

per le attività specificamente indicate dalla lettera c), la deroga agli indici.

Non è pertanto ipotizzabile derogare, per lo stesso annesso agricolo, sia alle dimensioni del lotto minimo sia agli indici. La lettura della norma appare chiara e, d'altra parte, la collocazione in sequenza diretta delle due previsioni derogatorie (lettere b) e c) dell'art. 57, comma 2) esclude che l'alternatività tra le due deroghe sia un risultato non voluto dal legislatore. E infatti logico ipotizzare che qualora la legge avesse inteso consentire il cumulo delle deroghe non avrebbe richiesto il rispetto del lotto minimo nella lettera c) subito dopo averne consentito la derogabilità nella precedente lettera b).

D'altronde, occorre considerare che la deroga agli indici di edificabilità è prevista esclusivamente per le attività agricole previste dall'art. 2 della l.r. 2 novembre 2006, n. 14 (al quale rinvia l'art. 54, comma 2, della l.r. 38/99) che comprende, accanto alle attività agricole cd. "tradizionali" (coltivazione del fondo, zootecnica, itticoltura, silvicoltura), le attività ad esse connesse denominate "multifunzionali" (a loro volta diversificate) e di agriturismo. Sono quindi considerate "attività agricole" un ampio numero di attività differenti che possono comportare interventi di una certa consistenza, in ragione delle quali si giustifica la deroga all'indice di edificabilità. In tale contesto, il rispetto delle dimensioni del lotto minimo assicura comunque che tali attività siano esercitate da aziende agricole di adeguate dimensioni.

Con il secondo quesito il Comune chiede se la *contiguità* dei lotti, ammessa dall'art. 55, comma 5, della l.r. 38/1999, per il raggiungimento della superficie del lotto minimo in alternativa alla *continuità* delle aree, sia derogabile con il PUA. In sostanza, si chiede se possano concorrere alla dimensione del lotto minimo anche aree non contigue.

In merito, si osserva che i casi previsti dall'art. 57, comma 2, della l.r. 38/1999, in quanto ipotesi di deroga, devono essere considerati tassativi; essi, pertanto, non sono suscettibili di interpretazione estensiva né, tanto meno, possono essere ampliati.

Deve pertanto ritenersi che per il raggiungimento della superficie del lotto minimo occorra necessariamente la *continuità* dell'area ovvero, in alternativa, la *contiguità* di diversi terreni, senza alcuna possibilità di deroga. Infatti la legge, richiedendo almeno la *contiguità* - intesa come effettiva e significativa vicinanza delle aree -, intende preservare l'unità funzionale dell'azienda agricola evitandone la frammentazione sul piano territoriale.

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

Il Funzionario  
(dr. Gabriele Del Pinto)

Il Dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

30 DIC. 2019

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)  
IL DIRETTORE VICARIO

Arch. Gianni GIANFRANCESCO