



REGIONE
LAZIO

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

Prot. 72/06

27/01/2020

Comune di FORANO

Oggetto: parere in merito alla possibilità di realizzare annessi agricoli con il PUA su un lotto inferiore a mq. 10.000 quando ricorrano "giustificate condizioni tecniche, logistiche o organizzative"

Il Comune di Forano ha chiesto il parere di questa Direzione regionale in merito alla possibilità di realizzare annessi agricoli con il PUA su un lotto inferiore a mq. 10.000 quando ricorrano "giustificate condizioni tecniche, logistiche o organizzative".

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'art. 52 della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, prevede che il Piano agricolo regionale (PAR), avente valore di piano regionale di settore ai sensi dell'art. 12 della stessa legge, disciplina le zone agricole e definisce, tra l'altro, la dimensione del lotto minimo e dell'unità aziendale minima (comma 3, lett. e). La norma stabilisce che: "L'unità aziendale minima può essere costituita da uno o più corpi fondiari a condizione che almeno uno di essi abbia una superficie superiore a 10 mila mq."

L'art. 55, comma 5, della legge 38/99, nel ribadire che l'unità aziendale minima non può essere fissata, "in ogni caso", sotto i 10.000 metri quadri, prevede che "In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri".

Ne consegue che i 10.000 metri quadri costituiscono quindi un limite assoluto che trova spiegazione nel fatto che l'unità aziendale minima è intesa dalla legge come "la superficie minima necessaria all'azienda agricola per lo svolgimento delle attività rurali". Pertanto, la deroga per gli annessi agricoli consentita dal PUA può operare solo in presenza di un'attività agricola sufficientemente organizzata secondo i parametri fissati dalla legge regionale.

E infatti, per quanto riguarda l'esclusione dei lotti inferiori a mq. 10.000, l'art. 57, comma 2, lett. c), della l.r. 38/99, prescrive che il PUA possa derogare alle dimensioni del lotto minimo e comunque nel rispetto dell'unità minima aziendale, che non può essere fissata sotto tale estensione. E' parimenti esclusa la deroga agli indici per gli annessi agricoli in quanto la lett. d) dello stesso comma 2 impone comunque il rispetto delle dimensioni del lotto minimo, che nel caso prospettato dal Comune di Forano non sembra ipotizzabile. Il richiedente riferisce infatti che l'azienda "non possiede il lotto minimo di 30 mila mq sul Comune oggetto di intervento edificatorio".



REGIONE
LAZIO

Pertanto, in mancanza dei requisiti di legge gli annessi agricoli possono essere realizzati nei limiti generali previsti per le zone agricole dell'art. 55, comma 6, l.r. 38/1999. La norma, fatti salvi i limiti più restrittivi previsti dallo strumento urbanistico, richiede il lotto minimo non inferiore a mq. 30.000, il rapporto massimo tra annesso e terreno di 0,004 mq/mq e l'altezza massima di m. 3,20 calcolata alla gronda.

Infine, si rappresenta che le condizioni di ammissibilità della deroga non possono essere ampliate dalle "giustificate condizioni tecniche, logistiche o organizzative" cui fa riferimento il Comune in quanto le stesse sono declinate proprio dal PUA nell'ambito, naturalmente, di quanto previsto dalle norme.

In conclusione, la deroga alla normativa che disciplina l'edificazione in zona agricola prevista dal PUA trova esclusivo fondamento nelle disposizioni del Titolo IV, Capo I, della l.r. 38/99

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

(dr. Gabriele Del Pinto)

Il Dirigente dell'Area Legislativa e
Conferenze di Servizi
(dr. ssa Marina Ajello)

30 DIC. 2019

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

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

IL DIRETTORE VICARIO

Arch. Gianni GIANFRANCESCO

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