



Prot. n. 497537

Roma, li 6 APR. 2012

SCARICATO

Al Comune di ZAGAROLO
Area IV^A - pianificazione territoriale ed urbanistica
Piazza G. Marconi, 3
00039 – Zagarolo (RM)

Oggetto: parere in merito alle realizzabilità di un edificio residenziale e di annessi agricoli con volumetria complessiva “eccessiva” rispetto alla superficie del lotto

Il Comune di Zagarolo ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di realizzare contestualmente manufatti ad uso residenziale ed annessi agricoli. L'edificazione residenziale in sé rispetterebbe gli indici di edificabilità previsti dal piano regolatore, mentre il cumulo della volumetria residenziale con quella degli annessi agricoli determinerebbe, a giudizio del Comune, “... un eccesso di volumetria in rapporto alla superficie di terreno”.

L'area oggetto dell'intervento ha dimensioni maggiori di quelle stabilite dall'art. 55 della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, concernenti il c.d. “lotto minimo” (mq. 30.000). Il Comune precisa che il richiedente non è imprenditore agricolo (art. 2135 cod. civ), ma tale qualità è necessaria solo qualora l'interessato abbia chiesto l'approvazione del piano di utilizzazione aziendale (PUA) previsto dall'art. 57 della legge, circostanza alla quale il Comune non fa riferimento.

In sostanza, la questione posta sembra riferirsi alla necessità, o meno, che anche gli annessi agricoli rilevino ai fini del rispetto degli indici edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico.

In merito, si ritiene quanto segue.

Questa direzione regionale ha precisato in numerosi pareri che i parametri stabiliti dalla legge regionale n. 38/99 per l'edificazione in zona agricola sono soggetti anche al rispetto del limite implicito degli indici edificatori fissati dallo strumento urbanistico (es., Tuscania, 9.11.2011, n. 341435; Lanuvio, 4.4.2010, n. 119789).

In proposito, si ritiene che tale limite vale per tutti i manufatti che rilevano sotto il profilo urbanistico in termini di superfici e volumetrie, **indipendentemente dal fatto che siano destinati ad uso residenziale o ad annessi agricoli**. Infatti l'indice di fabbricabilità designa la quantità massima di volumi realizzabili entro un determinato ambito territoriale (indice di fabbricabilità territoriale) o di un ambito più ristretto (indice fondiario). Tale rapporto considera la volumetria in sé, a prescindere dall'uso dei manufatti, con l'eccezione dei c.d. “volumi tecnici”.

GDP

Per questi ultimi, infatti, gli strumenti urbanistici generali dispongono, di regola, la loro non computabilità nella volumetria. Anche la giurisprudenza non distingue tra l'uso residenziale e quello agricolo del manufatto ai fini del calcolo della cubatura complessiva.

Pertanto, si ritiene che anche l'annesso agricolo, se prevede la realizzazione di una volumetria, sia assoggettato al computo volumetrico ed al rispetto dell'indice edificatorio previsto dallo strumento urbanistico per la zona interessata.

In proposito, si ricorda che in base alla definizione dell'art. 55, comma 9, "*Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché gli impianti di produzione elettrica alimentati da biomasse di origine agricola*". Appare evidente che, con la sola possibile eccezione degli impianti di produzione di energia (aggiunti all'elencazione degli annessi agricoli dall'articolo 5, comma 36 della legge regionale 13.8.2011, n. 10), gli altri annessi consistono in locali che di norma sono computabili in termini di volumetria e superficie urbanistica.

Nel caso di specie il Comune non precisa la tipologia degli annessi agricoli di cui è stata chiesta la realizzazione; comunque sia, per quanto sopra, si ritiene che qualora gli stessi sviluppino volumetria e superficie devono essere considerati ai fini del rispetto degli indici di PRG.

In tal caso, se il cumulo delle volumetrie e delle superfici supera i limiti ammessi dal piano regolatore le opere non possono essere assentite, indipendentemente dal fatto che si riferiscano a edifici adibiti a scopo residenziale o ad annessi agricoli.

Infine, non appare significativa la circostanza che la legge regionale n. 38/99 utilizza per gli annessi agricoli un criterio dimensionale che non trova riscontro per l'edificazione a scopo residenziale (Art. 55, comma 7: "*Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda*"). Infatti tali limiti non introducono una deroga alle previsioni urbanistiche e, pertanto, sono soggetti anch'essi al rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal PRG.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

http://www.regione.lazio.it/nl_urbanistica/?vw=pareri

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Demetrio Carini)

GD: 