



22 APR. 2009

Prot. 30468

Al Comune di Caprarola (VT)
Servizio edilizia – urbanistica –
Attività produttive

Oggetto: parere in merito alla possibilità di derogare alle norme tecniche di attuazione al P.R.G. previa approvazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA)

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

Il Comune informa che sono state presentati alcuni PUA con i quali si richiede la deroga non solo al lotto minimo e alle dimensioni degli annessi agricoli, ai sensi dell'art. 57, comma 1, della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, ma anche alle prescrizioni urbanistiche dettate dalle NTA al PRG. In proposito, il Comune riferisce che secondo gli interessati la norma in questione sostituirebbe tutta la normativa vigente per il territorio agricolo, comprese le norme tecniche di attuazione al P.R.G.

Ciò premesso, si precisa quanto segue.

L'art. 57, comma 1, della l.r. 38/99 prevede che: *“Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzi la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'articolo 55”*.

Già da una analisi testuale della norma risulta evidente che il contenuto della deroga è circoscritto alle prescrizioni concernenti il lotto minimo e le dimensioni degli annessi agricoli.

In secondo luogo si ritiene che l'interpretazione riferita dal Comune (secondo cui la norma dell'art. 57 sostituirebbe l'intera disciplina urbanistica per le zone agricole) appare in conflitto con i principi dell'ordinamento che regolano il rapporto tra la legge e la strumentazione urbanistica, che nella prima trova il proprio presupposto. Infatti, l'art. 4 della l. 17 agosto 1942, n. 1150, dispone che: *“La disciplina urbanistica si attua a mezzo*



dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti". Analoga previsione è contenuta nell'art. 8 della l.r. 38/99 per quanto concerne la pianificazione territoriale regionale.

In sostanza, i piani urbanistici si collocano dentro la cornice legislativa che individua gli strumenti urbanistici stessi, il rispettivo ambito di efficacia territoriale, i procedimenti di formazione ed il loro contenuto generale. In tale quadro normativo è agevole constatare che il PUA non rientra fra gli strumenti di pianificazione territoriale previsti nella legge regionale urbanistica. In caso contrario, infatti, l'istituto troverebbe collocazione nel Titolo II della legge, relativo alla pianificazione territoriale.

Per quanto sopra, si esclude che una deroga settoriale e circoscritta, come quella prevista dall'art. 57, possa sostituirsi "a tutte le norme nel territorio agricolo". Tale conclusione è esclusa dalla esplicita previsione normativa sul contenuto della deroga (lotto minimo e annessi agricoli), nonché da ragioni sistematiche (la collocazione dell'istituto nel testo normativo), finalistiche (il PUA persegue finalità circoscritte) e di efficacia (la legge stessa ne evidenzia la natura meramente derogatoria: art. 55, c. 10; art. 57, c. 1).

Infine, per quanto riguarda l'ambito di operatività del PUA si richiamano anche i precedenti pareri di questa direzione regionale (pubblicati sul sito regionale: parere al Comune di Capranica 9 giugno 2008, n. 54629; parere al Comune di Montalto di Castro 3 aprile 2007, n. 43991), nel corso dei quali si è evidenziata l'impossibilità di estendere l'efficacia del PUA oltre i limiti strettamente fissati dalla legge e, in particolare, si è sottolineata l'insuperabilità dell'indice urbanistico di edificabilità. Tale conclusione si fonda, oltre che sulle valutazioni sopra evidenziate, anche sui limiti imposti dal legislatore statale all'istituto della deroga in generale, espressi nell'art. 14 delle disposizioni sulla legge in generale (preleggi al codice civile), secondo cui: *"Le leggi penali e quelle che fanno eccezione a regole generali o ad altre leggi non si applicano oltre i casi e i tempi in esse considerati"*. Pertanto, al di fuori dell'ambito di operatività specificato dalla legge regionale il PUA non produce alcun effetto derogatorio, che resta circoscritto alle prescrizioni di legge concernenti il lotto minimo per le residenze e le dimensioni del lotto minimo per gli annessi agricoli.

Infine, per quanto concerne gli effetti che si produrrebbero a danno del territorio qualora si ritenesse legittima l'interpretazione proposta dagli interessati, questa direzione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 - Legislativa Contenzioso e Conferenze di Servizi

concorda pienamente con le perplessità espresse dallo stesso Comune di Caprarola. Anche sotto tale profilo appare infondata l'interpretazione estensiva concernente l'ambito di applicazione della deroga in quanto si ritiene che, in un quadro di composizione di interessi pubblici, l'interesse alla tutela di aree di particolare pregio deve essere valutato con la massima attenzione, nel rispetto dei rigorosi vincoli urbanistici che gravano su tali zone.

Inoltre, nel ribadire l'obbligo di rispettare pienamente le disposizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, si richiamano le condizioni fissate dall'art. 57, comma 1, della l.r. 38/99 per l'approvazione del PUA; in particolare, deve essere positivamente riscontrata la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli per ottenere risultati aziendali che altrimenti non potrebbero essere raggiunti.

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

www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP