



4 GIUG. 2008

Roma, li.....

Prot. 212936

**SCARICATO**

Al comune di Artena (RM)  
Area tecnica urbanistica

**Oggetto:** parere in merito alla possibilità di concedere il frazionamento di un' unità immobiliare e di applicare la legge Tognoli 122/99 in zona agricola.

Il comune di Artena ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di concedere il frazionamento dell'unità immobiliare in zona agricola, e se tale possibilità qualora esista, possa essere limitata dal fatto che l'abitazione in esame è stata oggetto di condono edilizio o realizzata prima dell'entrata in vigore della L.R 38/99. Chiede inoltre di sapere se sia possibile applicare, sempre in zona agricola, la legge "Tognoli" L. 122/89, al fine di realizzare box-auto.

Per quanto concerne il primo quesito, occorre preliminarmente chiarire cosa si intende per frazionamento dell'unità immobiliare. In tale ipotesi rientra la suddivisione dell'unità immobiliare in due o più unità. In linea generale, il frazionamento rientra nella previsione di cui al comma 1, lettera d, dell'art 3 del D.P.R 380/2001 "gli interventi di ristrutturazione edilizia sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti..."

Ciò premesso, la legge regionale 38/99 nel disciplinare l'edificazione in zona agricola stabilisce al comma 3 dell'art 55 che " *Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti....*" Tale norma contiene una nozione di "rinnovo" che non è presente nel D.P.R. 380/2001 e che deve essere letta alla luce della sopravvenuta normativa statale. Infatti, in base ai principi generali della gerarchia delle fonti e della successione delle leggi nel tempo, nel rapporto tra legge regionale e legge statale successiva di principio prevale quest'ultima. Tale principio, è stato anche recentemente ribadito dalla giurisprudenza nella sentenza del C.d.S.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

*Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza*

Ad. Plen. n.2 del 7 aprile 2008, " *Nel momento in cui il legislatore nazionale è intervenuto nella materia, assegnando alle norme contenute nel T.U. dell'edilizia volte al riordino della stessa il carattere di norme di principio, devono ritenersi, per ciò stesso, abrogate le norme delle regioni a statuto ordinario configgenti...*" Pertanto, gli interventi di rinnovo citati nella legge regionale 38/99 sono da identificare negli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti nel comma 1, lettera d, dell'art 3 del D.P.R.380/2001. Alla luce delle sopra esposte considerazioni questa direzione è del parere che si possa procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia, e nello specifico di frazionamento dell'unità immobiliare in zona agricola, ovviamente sempre nel rispetto delle disposizioni e dei limiti previsti in materia dalla legge 38/99 e delle prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti. Infatti se aumentano le unità immobiliari grazie ai frazionamenti, pur rimanendo inalterati i volumi degli edifici, aumenta sicuramente il carico urbanistico che grava sulla zona agricola, dove più persone significano più servizi, più posti auto etc...e quindi è necessario tenere sotto controllo tale frazionamento al fine di evitare fenomeni di lottizzazioni edilizie. Difatti, secondo la giurisprudenza il fenomeno lottizzatorio è caratterizzato non solo, dal fatto che il suolo al quale si riferisce l'iniziativa edilizia abbia una determinata estensione minima, oppure dal frazionamento dell'immobile tra una pluralità di proprietari o in una pluralità di lotti etc..."**ma dal disegno di conferire un diverso assetto ad una porzione di territorio comunale non ancora inserita nel tessuto urbano...**". Nel ipotesi oggetto del quesito inviateci dal comune di Artena, che concerne i frazionamenti in zona agricola , i medesimi potranno essere concessi solo nel rispetto delle disposizioni previste dalla legge 38/99; le nuove unità immobiliari nascenti da un frazionamento, dovranno per esempio essere autorizzate solo se necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.( art 55 L. 38/99) e sempre e comunque in armonia con le singole prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici e paesaggistici vigenti nella zona interessata.

Per quanto riguarda la fattispecie che l'abitazione per cui si vuole richiedere il frazionamento sia stata oggetto di condono edilizio o sia stata costruita prima dell'entrata in vigore della l.r. 38/99 è bene specificare quanto segue.

Innanzitutto un edificio sanato ai sensi della legge sul condono è a tutti gli effetti un edificio legittimo, ed è quindi ininfluenza ai fini della possibilità di frazionamento dell'immobile il fatto che sia stato oggetto di condono o meno, l'importante ovviamente è che al momento del frazionamento, sia un edificio regolarmente assentito. Per quanto riguarda invece il secondo aspetto del quesito, anche qui la circostanza che l'abitazione sia stata costruita anteriormente all'entrata in vigore della l.r. 38/99 è del tutto ininfluenza in quanto ogni atto, in questo caso quindi la richiesta di frazionamento immobiliare, deve trovare il proprio regime giuridico di riferimento nella disciplina normativa in vigore nel tempo in cui è stato posto in essere. Di conseguenza si applica la normativa vigente in questo momento e non quella applicabile nel periodo in cui è stata costruita l'abitazione.

Per quanto concerne invece il secondo quesito postoci dal comune di Artena circa la possibilità di applicare la legge 122/89 (c.d. legge Tognoli) al fine di realizzare box



auto in zona agricola è necessario considerare in primo luogo la ratio della suddetta norma.

La legge in esame, nasce dalla necessità di risolvere il problema dei parcheggi nelle aree urbane, favorendo il decongestionamento dei centri urbani. Essa consente in tale aree di realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti ed inoltre l'autorizzazione per l'esecuzione di tali opere è gratuita. Tale norma, consentendo una deroga al regime edificatorio vigente e al principio di onerosità della costruzione, deve considerarsi norma di carattere eccezionale e che di conseguenza non può che essere interpretata se non nel significato strettamente letterale. Come norma di stretta interpretazione è stata infatti considerata da varie pronunce giurisprudenziali ( T.A.R Toscana, sez.II, n.322/1992; T.A.R. Lazio, sez. II, n.2357/1992).

Alla luce delle sopra esposte considerazioni, e di un'interpretazione sistematica della suddetta disposizione, questa direzione ritiene che la legge Tognoli è deputata a dettare regole ed a disciplinare interventi relativi ai centri urbani, ed in particolare a quei centri urbani afflitti da gravi problemi di traffico, pertanto le autorimesse pertinenziali sono realizzabili ai sensi della sopra citata legge, soltanto all'interno dei centri abitati, con esclusione delle restanti parti del territorio ed in particolare delle zone agricole.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito\\_ist/pareri.php](http://www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php)

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch.Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Dott.ssa Marina Ajello