



DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 8 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi*

*Prot. 185353*

SCARICATO

20 SET. 2010

Al Comune di Atina (FR)  
Ufficio tecnico  
Piazza Volsci  
Cap. 03042 ATINA

Oggetto: parere in merito ai limiti della edificazione in area agricola in mancanza dello strumento urbanistico generale (PUGC)

Il Comune di Atina ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla seguente questione.

Il Comune è sprovvisto dello strumento urbanistico generale, ma informa di essere in procinto di adottare il PUGC e di avere approvato un documento preliminare. In tale contesto chiede se possa trovare applicazione l'art. 55 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38, che disciplina l'edificazione in zona agricola relativamente alle strutture a scopo abitativo (comma 5) e agli annessi agricoli (comma 7), e fissa i limiti di estensione del "lotto minimo" (comma 6).

In particolare, il Comune chiede se può autorizzare la realizzazione di edifici abitativi nel rispetto della volumetria richiesta dall'art. 55 della l.r. 38/99 (0,01 mq/mq. massimo) per tutta l'estensione di un lotto che ha superficie doppia di quella del lotto minimo fissato dalla legge (mq. 30.000). Inoltre, chiede se anche gli annessi agricoli (per i quali la legge prevede un limite dimensionale di mq. 20 ogni mq. 5.000 di terreno) possano essere realizzati in rapporto all'intera area ed in aggiunta alla superficie abitativa.

In merito, si ritiene quanto segue.

La classificazione di un'area come "zona agricola" in senso urbanistico è frutto del procedimento di zonizzazione operato dallo strumento urbanistico, che dà attuazione nel territorio comunale alle *zone territoriali omogenee* previste nel D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Di conseguenza, in mancanza di un piano regolatore generale **approvato** ed **efficace** un'area non può essere considerata in termini urbanistici come "zona agricola", a prescindere dal fatto che su di essa si praticino in concreto attività legate all'agricoltura.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 8 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

In tal caso la norma da applicare è quella dell'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che disciplina l'attività edilizia in assenza di pianificazione; in particolare, il comma 1, lett. b), dispone che, fatti salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono ammessi, "fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro".

L'art. 55, comma 5, della l.r. 38/99, contiene una normativa più restrittiva di quella statale, in quanto prevede lo stesso rapporto edificatorio (0,01 mq/mq. equivalente a 0,03 mc/mq), ma dispone che tale rapporto si applica "**fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola**". Il lotto minimo è rappresentato dalla unità aziendale minima individuata ai sensi dell'art. 52, comma 3, della legge, la cui estensione non può essere inferiore a mq. 10.000. Peraltro, la norma aggiunge che: "*In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri*". Ma poiché l'individuazione dell'unità aziendale minima è effettuata col piano regolatore (art. 52, comma 3), nei Comuni sprovvisti dello strumento urbanistico generale la dimensione minima del lotto è di mq. 30.000.

Risulta quindi chiaro che qualora il lotto di proprietà superi la dimensione del lotto minimo l'edificabilità è riferita al massimo di legge (mq. 300) e non all'intera superficie.

Si evidenzia inoltre che la legge prevede che il lotto è costituito da una superficie **continua, e non contigua**, come riferisce il Comune di Atina nella richiesta di parere.

Si ricorda che la contiguità presuppone una soluzione di continuità delle aree, in quanto separate da strade, fossi, ed altro e sempre che, secondo la giurisprudenza, sussista l'effettiva e significativa vicinanza fra esse. Tali aree non concorrono a formare il lotto minimo, che presuppone un'area continua.

**Per quanto sopra, si ritiene che il Comune di Atina possa autorizzare la realizzazione di manufatti entro il rapporto di 0,01 mq/mq. fino ad un massimo di mq. 300 per ciascun lotto, inteso come unica superficie continua di almeno mq. 30.000 appartenente alla stessa intera proprietà.**



DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 8 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi*

Per quanto riguarda gli annessi agricoli, si evidenzia che la capacità edificatoria stabilita nell'art. 9 del DPR 380/01 ha una portata onnicomprensiva riferita alla intera nuova edificazione, in quanto la norma non distingue fra abitazioni ed annessi agricoli.

Pertanto, il Comune può assentire la realizzazione di manufatti, siano abitazioni o annessi agricoli, entro i limiti suindicati, che non possono essere superati.

In sostanza, per i Comuni privi di PRG **l'intera edificazione fuori dai centri abitati deve rispettare il rapporto previsto dall'art. 9 del D.P.R. 380/01, che si applica entro i limiti più restrittivi previsti dalla legge regionale concernenti l'estensione massima (mq. 300) ed il lotto minimo (mq. 30.000 di superficie continua)**.

Preme sottolineare l'assoluta necessità che siano rispettate le previsioni riguardanti l'estensione e il lotto minimo sia perché, come evidenziato, l'art. 9 del D.P.R. 380/01 fa salvi espressamente i limiti più restrittivi fissati dalle leggi regionali sia perché in caso contrario si verificherebbe il paradosso che, a parità rapporto tra area edificata e area asservita, l'edificazione nei Comuni aventi il PRG incontrerebbe limitazioni maggiori rispetto a quella effettuata nei Comuni privi dello strumento urbanistico.

Infine, l'approvazione di un documento preliminare non cambia i termini della questione. Infatti: *"L'obbligo dell'amministrazione di provvede alla disciplina urbanistica del suolo ... non può ritenersi adempiuto a seguito del mero avvio dell'attività di pianificazione territoriale, essendo necessario che il procedimento sia concluso con un provvedimento espresso"* (TAR Latina Lazio sez. I, 4 dicembre 2007, n. 1485).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore  
(arch. Demetrio Carini)

GDP

GDP