



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

Prot. 119448/2009

27 OTT. 2010

Al dirigente dell'ufficio tecnico
del Comune di Caprarola

Oggetto: parere in merito alla efficacia del piano di utilizzazione aziendale (PUA) in area soggetta a vincolo paesaggistico – limiti della deroga

Il Comune di Caprarola ha chiesto il parere di questa direzione regionale sui seguenti aspetti concernenti l'ambito di applicazione dei piani di utilizzazione aziendali (PUA) previsti nell'art. 57 della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38:

- possibilità di realizzare residenze in area soggetta a vincolo paesaggistico ma fuori della fascia di inedificabilità assoluta. Precisamente, l'edificazione è prevista nella fascia di rispetto del corso d'acqua tutelato (pari a metri 150, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), ma oltre la fascia di inedificabilità assoluta, prevista in 50 metri;
- nel caso sia consentita l'edificazione, quale sia l'indice di edificabilità da applicare;
- se sia applicabile l'art. 51, comma 3 del piano territoriale paesistico regionale (PTPR), che il Comune ritiene in contrasto con l'art. 7 della l.r. 6 luglio 1998, n. 24.

In merito, si ritiene quanto segue.

Questa direzione regionale ha definito in più di una circostanza la natura e i limiti della propria attività consultiva di supporto agli enti locali: pareri concernenti questioni interpretative ed attuative della normativa urbanistica e paesaggistica che non si pronunciano sull'applicazione della norma nei singoli casi. In sostanza, non è compito di questa direzione regionale esprimersi in merito alla possibilità di approvare il PUA presentato da un soggetto determinato, la cui valutazione, oltretutto, richiede la conoscenza non solo della normativa, ma anche degli elementi progettuali in rapporto all'attività agricola effettivamente praticata. Anche per questo è preferibile che i quesiti siano posti dall'organo amministrativo del Comune competente in materia (ufficio tecnico) anziché da quello di direzione politica.

In generale, si è già evidenziato in precedenti pareri, consultabili sul sito regionale, che il PUA è un istituto derogatorio che, in quanto tale, **opera esclusivamente nei limiti fissati dalla legge**, che così dispone: "*Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così*

GDP



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

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**" (art. 57, comma 1, l.r. n. 38/99).

Di conseguenza, il PUA consente di realizzare manufatti residenziali in aree di dimensioni inferiori a quelle corrispondenti al lotto minimo e annessi agricoli di dimensioni maggiori di quelle stabilite nella legge.

Al di là dei limiti della deroga sopra richiamati, l'edificazione è soggetta al rispetto di tutte le norme valevoli nelle zone agricole. In particolare, questa direzione regionale ha già precisato al Comune di Caprarola che il PUA non deroga agli indici di fabbricabilità urbanistici (cfr. parere 22.4.2009, n. 30468).

Inoltre, per le aree vincolate l'art. 51, comma 3, del PTPR, prevede che: "In ogni caso il PUA non consente deroga agli indici stabiliti dal PTPR o dagli strumenti urbanistici vigenti per le strutture adibite a scopo abitativo". Di conseguenza, se il PTPR prevede indici più restrittivi, questi trovano applicazione in luogo di quelli urbanistici.

In conclusione, l'edificazione residenziale nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua e al di fuori della zona di inedificabilità assoluta è consentita nel rispetto degli indici di edificabilità stabiliti, nel caso di specie, dal PTPR, sempre che il manufatto sia **assolutamente necessario** per la conduzione del fondo e per l'esercizio delle attività agricole di quelle ad esse connesse, ai sensi dell'art. 55, comma 1, della l.r. n. 38/99.

Infine, non è chiaro perché il Comune ritenga che l'art. 51 del PTPR sia in contrasto con l'art. 7 della l.r. n. 24/98, che disciplina la tutela dei corsi delle acque pubbliche. In merito, si ribadisce la necessità che i quesiti siano formulati tenendo distinta la norma dalla sua applicazione nel caso concreto.

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. Demetrio Carini)

GDP

GDP