



Prot. n. 497064/2012

Roma, li

18 GEN. 2013

SCARICATO

Comune di Formia  
5° Settore Urbanistica ed Edilizia  
Piazza Municipio, n. 1  
04023 Formia (LT)

**OGGETTO: Parere in merito all'art. 3-ter, comma 1, lett. b), della legge regionale 21/2009, inserito dalla l.r. 10/2011, relativamente all'esclusione delle zone omogenee E - Comune di Formia.**

Il Comune di Formia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di assentire l'intervento previsto dall'art. 3-ter della legge regionale 11 agosto 2009 n. 21, e successive modificazioni ed integrazioni, per edifici ricompresi in zona omogenea E.

In sostanza il quesito riguarda la condizione posta dal comma 1, lett. b), dell'art. 3-ter, a tenore del quale il cambio di destinazione d'uso non può riguardare gli edifici ricompresi all'interno delle zone omogenee E, a fronte della presentazione di un'istanza ai sensi dell'art. 3-ter per un immobile, ubicato in zona agricola, già oggetto di concessione in sanatoria e destinato ad attività artigianale.

Chiede in proposito il Comune se tale ipotesi di esclusione vada riferita alle zone omogenee E come individuate dallo strumento urbanistico o se, al contrario, debba essere considerata, ai fini della predetta esclusione, l'effettiva vocazione e destinazione agricola dei suoli. In tal senso viene citato un passaggio della circolare regionale n. 184 dell'8 maggio 2012, pubblicata sul BURL - Parte Prima - n. 21 del 7 giugno 2012, che sembrerebbe valorizzare lo svolgimento dell'attività agricola sul fondo quale *ratio* fondante l'esclusione di cui all'art. 3-ter, comma 1, lett. b).

Nel merito si ritiene quanto segue.

L'art. 3-ter, comma 1, lett. b), della l.r. 21/2009, inserito dall'art. 5, comma 1, della l.r. 10/2011, e successivamente modificato dall'art. 1, comma 6, lett. a), della l.r. 12/2012, prevede che il cambio di destinazione d'uso a residenziale di edifici a destinazione non residenziale dismessi, mai utilizzati o in corso di realizzazione non possa riguardare "gli edifici ricompresi all'interno delle zone omogenee E di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968".

L'esclusione di cui alla norma riguarda, senza ombra di dubbio, le zone omogenee qualificate come agricole dagli strumenti urbanistici, senza possibilità alcuna di effettuare valutazioni in merito all'uso effettivo, benché legittimo o legittimato, degli immobili siti in zona agricola ovvero alla effettiva vocazione del suolo.

Va infatti, in primo luogo, evidenziato che il rinvio al d.M. 2 aprile 1968 contenuto nella lettera b) dell'art. 3-ter va inteso unicamente quale riferimento alle zone a destinazione agricola, potendo darsi, nell'ampia varietà delle classificazioni presenti negli strumenti urbanistici adottati dai comuni, che venga attribuita la denominazione E a zone che non sono destinate ad usi agricoli (si veda, a titolo di esempio, la classificazione di cui allo strumento urbanistico del comune di Roma per la quale le zone a destinazione agricola sono denominate zone H). Pertanto il legislatore regionale, nel richiamare il d.M. 1444/1968, ha inteso individuare, ai fini dell'esclusione di cui al predetto art. 3-ter, le zone che gli strumenti urbanistici qualificano come aree agricole, indipendentemente dalla loro denominazione.

L'art. 2 del citato decreto Ministeriale, il quale stabilisce che sono considerate zone E "le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C" è una previsione che riguarda esclusivamente l'attività di pianificazione; esso non fornisce, al contrario, un criterio generale volto stabilire, di volta in volta, quali porzioni di territorio siano escluse dalle zone E in quanto interessate da elevato frazionamento della proprietà, da usi non agricoli, da intervenuta urbanizzazione e quant'altro.

Del resto, come già espresso nel precedente parere reso al Comune di Marino prot. 148404 del 4 dicembre 2012, reperibile sul sito sotto indicato, la situazione di fatto assunta da una zona, che pure risulti essere urbanizzata ed edificata per effetto del rilascio da parte del Comune di concessioni edilizie in sanatoria, non comporta l'inoperatività della destinazione di zona agricola impressa dal piano regolatore. La giurisprudenza ha infatti statuito che "la situazione di fatto, contrastante con le previsioni del piano regolatore, non può modificare le norme di quest'ultimo" (C.d.S., sez. V, n. 2508/2003), affermando il principio per cui le destinazioni di zona contenute negli strumenti urbanistici non vengono meno per effetto delle trasformazioni edilizie intervenute *medio tempore*.

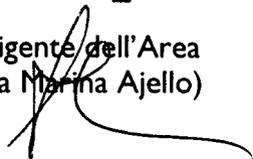
La circolare regionale n. 184 dell'8 maggio 2012, al punto 5, precisa che l'ipotesi di esclusione di cui alla lettera b) dell'art. 3-ter "mira ad evitare la trasformazione di volumi accessori - quali annessi o magazzini agricoli - che sono, e devono, restare pertinenti e funzionali allo svolgimento dell'attività colturale del fondo". Posto che la circolare non è di per sé idonea ad inserire ulteriori condizioni o requisiti rispetto a quanto previsto nel testo normativo, ovvero a limitarne o circoscriverne il contenuto, dal passaggio citato dal Comune non può tuttavia evincersi che l'esclusione di cui alla lettera b) dell'art. 3-ter delle zone agricole dall'ambito applicativo della norma riguardi esclusivamente gli annessi, i magazzini agricoli ed in genere i soli manufatti destinati all'uso agricolo; nel punto di cui sopra, infatti, la circolare si riferisce semplicemente all'ipotesi di gran lunga più ricorrente, ossia quella di manufatti non residenziali presenti in zona agricola aventi destinazione agricola, non avendo tuttavia inteso escludere, non contemplandola, l'ipotesi di manufatti presenti in zona agricola aventi destinazione non residenziale diversa da quella agricola.

Va quindi ribadito che l'esclusione di cui al comma 1, lett. b), dell'art. 3-ter della l.r. 21/2009 degli edifici ricompresi nelle zone E dai benefici della legge va intesa come riferita alle zone classificate come agricole negli strumenti urbanistici, restando del tutto irrilevante che tali edifici siano destinati ad attività non agricole diverse da quella residenziale ovvero che i fondi su cui insistono abbiano perduto, per effetto di trasformazioni edilizie intervenute nel corso del tempo od a seguito del rilascio di titoli abilitativi in sanatoria, l'effettiva vocazione agricola originaria.

L'unica deroga all'esclusione di cui sopra è costituita, ai sensi del medesimo dell'art. 3-ter, comma 1, lett. b), dagli "edifici esistenti dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010 destinati ad attività turistico-ricettiva, con un superficie utile lorda non superiore a 3 mila metri quadrati", per cui solo tale tassativa tipologia di edifici presenti in zona agricola, e non altri, sono ammessi ai benefici della legge regionale.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il Dirigente dell'Area  
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale  
(Arch. Demetrio Carini)



SL

