

Prot. n. 43462

Roma, li - 4 APR. 2011

SCARICATO

 Al Comune di Frascati
 IV settore - Servizio urbanistica
 Piazza Marconi, 3
 00044 - FRASCATI (RM)

Oggetto: parere in merito ai limiti della deroga del piano di utilizzazione aziendale (PUA) e alla normativa da applicare per l'edificazione residenziale in area vincolata in caso di contrasto tra la normativa urbanistica e quella di tutela paesaggistica

Il Comune di Frascati ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto di seguito rappresentato.

Il Comune ha adottato una "variante stralcio" al piano regolatore generale (PRG), approvata dalla Regione Lazio nel 2005. L'art. 3 delle norme tecniche di attuazione (NTA) della variante istituisce una zona AI, "agricola con rilevante valore paesistico ed ambientale", che corrisponde quasi integralmente alla zona 3 del piano territoriale paesistico (PTP) n. 9.

Riferisce il Comune che la disciplina urbanistica della zona AI ammette la realizzazione di fabbricati strettamente necessari alla conduzione agricola, e prevede il lotto minimo nella misura di mq. 20.000, l'indice di edificabilità (unico per edifici residenziali e agricoli) pari a 0,01 mc/mq, l'altezza e la volumetria massima degli edifici rispettivamente di m. 3,5 e di mc. 900.

Il Comune evidenzia che il PTP detta disposizioni molto più restrittive per la stessa zona: l'art. 19 fissa infatti un indice di 0.0001 e una altezza massima dei fabbricati di m. 2,4.

Inoltre, il Comune chiede il parere di questa direzione anche in merito ai limiti della deroga di cui all'art. 57, comma I, della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, secondo cui: "*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, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'articolo 55.*

Ciò premesso, il Comune chiede:

- se in caso di presentazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) la deroga al lotto minimo previsto dalla norma riguardi anche l'indice di edificabilità;

- se le disposizioni dell'art. 3 delle NTA in contrasto con la disciplina paesaggistica devono ritenersi abrogate o siano ancora in vigore;
- se per le limitate zone in cui la zona AI della variante urbanistica non corrispondenti alla zona 3 del PTP n. 9, sia possibile edificare alloggi, così come previsto nell'art. 3, comma 4, delle NTA della variante stessa.

In merito, si ritiene quanto segue.

Questa direzione regionale ha già chiarito in precedenti pareri, consultabili sul sito, che il PUA deroga esclusivamente a quanto previsto dalla legge: nel caso di specie alle dimensioni del lotto minimo per quanto riguarda le abitazioni e alle dimensioni degli annessi agricoli (art. 57, comma 1, L.R. 38/99). **L'approvazione di un PUA non produce nessun altro effetto derogatorio; in particolare, non deroga all'indice di edificabilità urbanistico** (cfr. pareri a Caprarola, 27.10.2010, n. 142729, e 22.4.2009, n. 30468; Montebuono, 23.12.2009, n. 237051; Blera, 5.9.2008, n. 91718; Capranica, 9.6.2008, n. 54629; Montalto di Castro, 3.4.2007, n. 43991).

In sintesi, l'impossibilità di estendere l'efficacia di una norma derogatoria in via analogica si fonda sia sul dato normativo dell'art. 14 delle 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”*, sia sulla giurisprudenza: recentemente il giudice amministrativo ha ribadito come *“... sia principio pacifico e consolidato della giurisprudenza che le norme derogatorie sono insuscettibili di integrazione analogica o di interpretazione estensiva...”* (TAR Veneto, sez. II, 11 giugno 2009, n. 1950)

Appare altresì utile evidenziare che la deroga alla superficie del lotto minimo riguarda solo le abitazioni, in quanto per gli annessi agricoli l'art. 57 della L.R. 38/99 prevede solo la deroga alle dimensioni fissate dall'art. 55, comma 7.

Per quanto riguarda il rapporto tra pianificazione paesaggistica ed urbanistica, l'art. 145, comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, dispone che: *“Le previsioni dei piani paesaggistici di cui agli articoli 143 e 156 non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali...”*.

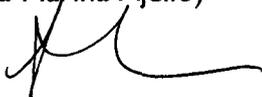
Analogo principio è affermato dal legislatore regionale: l'art. 27, comma 2, della L.R. 6 luglio 1998, n. 24, prevede espressamente che "I PTP o il PTPR sono sovraordinati rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale locale".

Ne consegue che **le norme della c.d. "variante stralcio" in contrasto con le previsioni del piano paesaggistico non sono applicabili nelle aree vincolate**, sebbene non possano essere ritenute tecnicamente abrogate. Infatti in attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico le norme del PRG configgenti col PTP/PTPR devono essere semplicemente disapplicate, in quanto trovano attuazione le prevalenti disposizioni contenute nel piano paesistico.

Per quanto riguarda le aree comprese nella zona AI della variante urbanistica ma non incluse nella zona 3 del PTP n. 9, si applica la normativa propria di tali aree; di conseguenza, qualora su di esse insista il vincolo paesaggistico occorre fare riferimento alla relativa disciplina. In tal caso le disposizioni del piano regolatore saranno applicabili solo se non in contrasto con la normativa di tutela paesaggistica ovvero se quest'ultima rimanda alle norme del PRG. In assenza di vincolo paesaggistico, l'edificazione a scopo residenziale può essere realizzata nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Titolo IV, Capo II, della L.R. n. 38/99, concernenti l'edificazione in zona agricola, che tuttavia fanno espressamente salva l'applicazione delle eventuali previsioni più restrittive degli strumenti urbanistici comunali (art. 55, comma 5: "Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola").

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)



GDP

Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



GDP

