



Prot. n. 169013/2010

Roma, li - 2 FEB. 2011

Al Comune di Graffignano
Piazza del Comune, 7
Cap. 01020 – GRAFFIGNANO (VT)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di edificare opere edilizie su aree già asservite per la realizzazione di altri manufatti

Il Comune di Graffignano ha ricevuto una richiesta per realizzare fabbricati per uso residenziale e agricola su aree già asservite alla volumetria di altri manufatti. Durante il periodo temporale intercorrente tra l'asservimento e l'istanza sarebbe cambiata la disciplina urbanistico-edilizia del territorio, secondo quanto risulta da una memoria tecnica di parte che il Comune allega alla richiesta di parere. Di conseguenza, il Comune chiede se le opere dedotte nel progetto siano ammissibili alla luce delle modifiche normative sopravvenute.

In merito, si ritiene quanto segue.

Questa direzione regionale ha già avuto modo di precisare che l'attività di supporto tecnico-giuridica svolta da questa direzione regionale si attua attraverso la formulazione di pareri concernenti l'interpretazione in generale della normativa in materia urbanistica e paesaggistico-ambientale. In tal modo si intende agevolare gli enti richiedenti ad applicare la normativa nel caso concreto. Di conseguenza, esula dalle competenze di questa direzione regionale l'esprimersi sulla ammissibilità di specifici e singoli progetti.

In merito alla efficacia e ai limiti dell'asservimento, questa direzione condivide l'analisi (non le conclusioni) del tecnico di parte, fondate sulla giurisprudenza: in particolare, si concorda sul fatto che la cessione di volumetria estingue il carattere edificatorio dell'area asservita, e si risolve in una qualità obiettiva del fondo, opponibile a chiunque, che travalica l'accordo tra le parti. Appare altresì corretto il richiamo agli eventi che, secondo costante giurisprudenza, modificano la condizione di asservimento: la demolizione dei volumi eseguiti utilizzando le volumetrie asservite e

la variante urbanistica che aumenta le capacità edificatorie dell'area asservita. In tal senso questa direzione regionale si è già espressa in precedenti pareri.

Nel caso di specie, spetta al Comune accertare se le modifiche urbanistiche intervenute dopo l'atto di asservimento abbiano espanso la volumetria dell'area asservita.

Appare peraltro evidente che una tale conclusione non può essere dedotta implicitamente dalla successione delle leggi che regolano l'attività edificatoria in zona agricola. In particolare, si evidenzia che, contrariamente a quanto affermato nella memoria di parte, **la l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, non modifica automaticamente, ampliandoli, gli indici edificatori contenuti negli strumenti urbanistici preesistenti (facendo venire meno l'asservimento), ma stabilisce dei limiti massimi che non possono essere derogati e che impongono di conformare le previsioni contrastanti contenute nei PRG.**

Non solo, ma l'art. 55, comma 5, della L.R. 38/99, fa espressamente salve, per quanto concerne le strutture adibite a scopo abitativo, le "previsioni più restrittivamente indicate dai piani urbanistici comunali".

Inoltre, si rileva che la previsione contenuta nell'art. 55, comma 5, della l.r. 38/99, secondo cui le nuove abitazioni " ... 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", **non significa che tale rapporto si possa applicare al lotto asservito**, come sembra ipotizzare la memoria di parte. Infatti la perdita della capacità edificatoria non consente di applicare l'indice di edificabilità al lotto asservito.

Analogamente, la previsione dell'art. 58, comma 2, della l.r. 38/99, secondo cui: "*Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55*", ha lo scopo di **porre un limite alle nuove opere** mantenendo le aree asservite all'edificazione preesistente, e non può essere letta in senso opposto. E' infatti lo stesso comma 2 dell'art. 58, a stabilire che soltanto: "**La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo**", in perfetta aderenza all'orientamento della giurisprudenza.

In conclusione, si ritiene che solo puntuali disposizioni dello strumento

lep

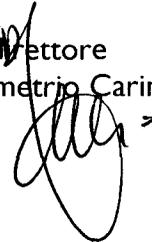
urbanistico sopravvenuto che (in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99) esplicitamente incrementino gli indici edificatori soddisfano le condizioni ritenute necessarie dalla giurisprudenza per modificare la condizione di asservimento.

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

