



Prot. n. 24511

Roma, li 30 NOV. 2010

Al Comune di Ladispoli  
Servizio 2 area IV

Oggetto: parere in merito alla possibilità di trasferire col PUA volumetria degli annessi agricoli alla edificazione residenziale

Il Comune di Ladispoli ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla corretta applicazione dell'art. 57 della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, in materia di piani di utilizzazione aziendali (PUA).

Il Comune informa che su un lotto è presente una struttura regolarmente assentita, destinata ad annesso agricolo, che utilizza l'intera volumetria ammessa dal piano regolatore. Il proprietario ha presentato un PUA con cui chiede di realizzare una abitazione, ritenendola necessaria per l'esercizio dell'attività agricola, riducendo contestualmente le dimensioni dell'annesso agricolo per una volumetria pari a quella utilizzata per l'abitazione.

Inoltre, l'interessato chiede di realizzare un nuovo annesso agricolo che, sembra di capire, dovrebbe avere le stesse dimensioni recuperate per l'abitazione. In tal modo, la volumetria complessiva dei manufatti insistenti sull'area sarebbe maggiore di quella ammessa dal PRG.

In merito, si ritiene quanto segue.

L'art. 57, comma 1, della l.r. 38/99, prevede che: "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". A sua volta, l'art. 55, comma 7, dispone che "Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda".

La legge circoscrive la deroga stessa alle dimensioni del lotto minimo per le residenze e degli annessi agricoli, ma **non prevede nessuna altra deroga alle disposizioni del PRG.**

Ciò premesso, questa direzione regionale ha chiarito in precedenti pareri (v. Montalto di Castro 3 aprile 2007, n. 43991; Capranica 9 giugno 2008, n. 54629; Caprarola 22 aprile 2009, n. 30468) che in base ai principi generali dell'ordinamento le norme che introducono deroghe, in quanto disposizioni eccezionali, devono essere interpretate restrittivamente. In tal senso l'art. 14 alle disposizioni sulla legge in generale (disposizioni preliminari al codice civile) dispone espressamente che: "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". Pertanto, con il PUA possono essere derogate **esclusivamente** le previsioni del PRG riguardanti l'estensione del lotto minimo per le residenze e le dimensioni degli annessi agricoli. Nessuna altra deroga può essere consentita con l'approvazione di un PUA perché la legge urbanistica regionale non ne prevede.

Per quanto sopra, si ritiene che non può essere realizzato un edificio residenziale se l'area è satura in termini di volumetria urbanistica.

Inoltre, si evidenzia che **l'ambito di operatività del PUA non può essere superato attuando una procedura che persegua indirettamente la finalità non consentita dalla legge.** A tale proposito, la richiesta di trasferire parte della cubatura degli annessi agricoli alla edificazione di una residenza realizzando contestualmente nuovi annessi agricoli aventi la stessa volumetria evidenzia una sostanziale elusione della norma; il risultato che si otterrebbe, infatti, sarebbe la realizzazione di una abitazione col mantenimento delle volumetrie esistenti degli annessi agricoli, in violazione delle previsioni del PRG. Ma poiché tale risultato oltrepassa i limiti di efficacia del PUA, è indifferente - e inammissibile - se esso sia perseguito richiedendo direttamente la realizzazione di una abitazione (che sembra rappresentare il vero fine della complessa operazione) ovvero richiedendo i trasferimenti di cubatura sopra specificati.

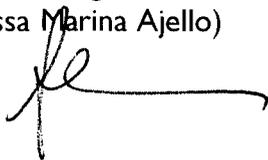
Inoltre, la situazione prospettata dal Comune di Ladispoli appare illogica e contraddittoria. Appare infatti evidente che la richiesta di trasferire la volumetria dall'annesso agricolo alla residenza in area urbanisticamente satura presuppone che l'annesso non è necessario per l'attività agricola, e conseguentemente, implica la rinuncia ad utilizzare la volumetria stessa come annesso agricolo.

In merito a tale ultima considerazione, si evidenzia che il PUA si giustifica esclusivamente con la necessità, accertata dal Comune, di ottimizzare la produzione agricola, e si ribadisce che l'istituto non può essere utilizzato strumentalmente per raggiungere finalità estranee a quelle di legge.

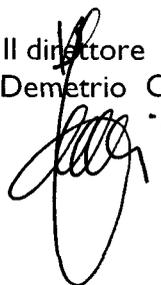
Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore  
(arch. Demetrio Carini)



GDP

GDP

