



F-4 REG. 2010

Prot. 19789

SCARICATO

Al Comune di LANUVIO  
Settore I – ufficio tecnico  
Usò ed assetto del territorio

Oggetto: parere in merito alla applicazione della l.r. 38/99 concernente il lotto minimo in relazione alle disposizioni del PRG

Il Comune di Lanuvio ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla interpretazione del suo piano regolatore, approvato con variante generale nel 2007.

Nell'ambito delle sottozone agricole lo strumento urbanistico prevede due tipi di insediamenti: una destinazione "abitativa" e una destinazione "rurale", con indici di edificabilità diversi.

Il Comune riferisce che per quanto riguarda le zone agricole il PRG ha individuato le *unità aziendali minime* previste dall'art. 52, comma 3, della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, pari a mq. 20.000 che, ai sensi dell'art. 55, comma 5, costituiscono la dimensione del *lotto minimo*. Per la edificazione "rurale", il PRG prevede altresì un limite di mq. 20 ogni mq. 10.000 di terreno.

Ciò premesso, il Comune chiede di sapere se "*in assenza di un lotto minimo prefissato dal PRG ai fini dell'edificazione rurale*" sia possibile realizzare gli annessi agricoli considerando come superficie minima mq. 10.000 **ovvero** se deve essere rispettato il limite minimo di superficie dell'*unità aziendale minima* costituente il *lotto minimo*. Inoltre chiede se sia possibile, ai fini edificatori, accorpare terreni non contigui aventi parametri urbanistici diversi applicando quello più restrittivo e, infine, se sia possibile costruire piscine in zona agricola aventi funzione esclusivamente residenziale.

In merito, si ritiene quanto segue.

Per quanto riguarda il primo aspetto, si evidenzia che non è ipotizzabile distinguere un lotto minimo per le zone agricole da un altro valevole per la c.d. "*edificazione rurale*". Di conseguenza, l'unico limite di mq. 20.000, previsto dal PRG, deve ritenersi valido per tutte



DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 8 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi*

le zone agricole, e può essere derogato solo attraverso un piano di utilizzazione aziendale (PUA) approvato con la procedura di cui all'art. 57 della L.R: 38/99.

Ciò premesso, si evidenzia che l'art. 55 della l.r. 38/99 prevede due tipologie di manufatti: "strutture adibite a scopo abitativo" (comma 5) e "annessi agricoli" (comma 7). La legge non menziona la destinazione "rurale"; in primo luogo, quindi, occorre ricondurre la disposizione di piano discordante nell'ambito della la l.r. 38/99, **le cui previsioni devono costituire punto di riferimento del piano regolatore e non possono essere derogate introducendo classificazioni atipiche non previste.**

Di conseguenza, poiché il PRG prevede una destinazione "abitativa" in zona agricola, il manufatto "rurale" non può essere considerato altro che "annesso agricolo", come definito dall'art. 55, comma 9, della l.r. 38/99, e soggetto alla relativa disciplina. Infatti la legge regionale non ammette altre tipologie edificatorie in zona agricola.

Ciò premesso, l'art. 55, comma 7, della l.r. 38/99, dispone che: *Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto*.

La legge dispone quindi limiti dimensionali per gli annessi agricoli (derogabili con l'approvazione del piano di utilizzazione aziendale di cui all'art. 57 della legge) e, sebbene non faccia espressamente riferimento alle dimensioni del lotto minimo (così come prevede il comma 5 per le strutture adibite a scopo abitativo), si ritiene che per realizzare gli annessi agricoli sia comunque necessario disporre di una superficie pari al lotto minimo.

Di conseguenza, le "strutture rurali", intese come "annessi agricoli", potranno essere realizzate in presenza di una superficie almeno pari a quella del lotto minimo e nel rispetto dei limiti dimensionali di cui al citato art. 55, comma 7.

Chiarito quanto sopra, si evidenzia che **le dimensioni del lotto minimo e gli indici di fabbricabilità di PRG devono essere entrambi rispettati.** Per questi ultimi l'art. 55, comma 5, della l.r. 38/99 fissa un rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto, " .. salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali".

Nel caso di specie sembrerebbe che Il PRG preveda indici più restrittivi rispetto a quelli della legge sia per le abitazioni sia per gli annessi agricoli/rurali. Se così fosse,

GDP



DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 8 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi*

stante la previsione della legge regionale, si ritiene che **trovano applicazione i limiti più restrittivi previsti nello strumento urbanistico generale per le residenze e gli annessi agricoli** in luogo di quelli più ampi di cui alla l.r. 38/99. In particolare, per gli annessi agricoli deve sussistere il lotto minimo di PRG per le zone agricole, pari a mq. 20.000, e il manufatto deve rispettare il limite dimensionale pari a mq. 20 ogni mq. 10.000 di terreno (quindi mq. 40 massimo per un'area corrispondente al lotto minimo).

Per quanto riguarda il secondo quesito, questa direzione regionale evidenzia che l'art. 55, comma 5, della legge definisce il lotto minimo come "*superficie **continua** appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola*".

Solo con l'approvazione di un PUA è ammessa una "*pluralità di aree **non contigue**, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55*" (art. 57, comma 4). In tal caso, l'ipotesi prospettata dal Comune di Lanuvio secondo cui in presenza di indici urbanistici diversi trova attuazione quello più restrittivo appare in astratto rispettosa dello stesso principio generale espresso dall'art. 55, comma 5, sopra richiamato.

Tuttavia, questa direzione regionale in precedenti pareri (cfr. Comune di Montopoli di Sabina: prot. 23219, pubblicato sul sito regionale) ha espresso dubbi sul fatto che l'unità aziendale minima, che deve essere prevista "... per ciascuna sottozona e con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili". (art. 52, comma 3, della l.r. 38/99), possa includere aree con diversi indici edificatori senza compromettere quel complesso e delicato meccanismo che determina la formazione dell'unità aziendale minima, definita dalla legge regionale nei seguenti termini: "*unità aziendale minima per l'esercizio in forma economicamente conveniente dell'attività agricola, da determinarsi in base all'occupazione non inferiore alla metà del tempo di lavoro ed alla metà del reddito comparabile di un'unità lavorativa-uomo*".

In sostanza, l'unità aziendale minima è definita in base a criteri di costi e rendimenti dell'attività agricola propri della singola sottozona agricola, mentre il requisito soggettivo della proprietà unica, necessario affinché l'estensione dell'unità aziendale stessa coincida con quella del lotto minimo (art. 55, comma 5), è un ulteriore requisito di natura soggettiva che non può sostituirsi agli altri.



Per questo, si dubita del fatto che aree agricole aventi caratteri economici e sociali diversi, tanto da richiedere indici di fabbricabilità a loro volta diversi, possano costituire una unità aziendale minima e quindi un unico lotto minimo edificatorio sulla base del solo elemento comune costituito dall'unica proprietà.

Per tali motivi, **si ritiene che aree contigue con diverso indice edificatorio dovrebbero più propriamente essere considerate come lotti diversi ciascuno dei quali concorre separatamente al raggiungimento delle superfici di distinti lotti minimi, restando irrilevante l'appartenenza alla medesima proprietà.** Inoltre, proprio in forza delle diverse caratteristiche intrinseche delle aree, **si ritiene che non sia ammissibile procedere ad una compensazione dei diversi indici urbanistici.**

Per quanto riguarda la possibilità di utilizzare l'indice più restrittivo fra quelli delle diverse aree non contigue costituenti il lotto, appare chiaro, per quanto sopra evidenziato, che il problema non attiene all'indice in sé. Infatti, se si prescinde dalle perplessità in merito alla configurabilità di un lotto minimo costituito da aree con diversi indici edificatori, sotto il profilo esclusivamente urbanistico l'utilizzo di un indice di edificabilità minore di quello consentito è di per sé certamente legittimo, in quanto non supera, e nemmeno utilizza appieno, la capacità edificatoria dell'area. Il problema si pone in relazione alla volumetria complessiva dell'edificato, dal momento che includere aree eterogenee in un unico lotto consente di costruire una cubatura maggiore di quella che sarebbe realizzabile su ciascuna singola area.

Infine, **si ricorda che la deroga prevista nell'art. 57, comma 1, della l.r. 38/99 (PUA) non consente di aumentare l'indice di edificabilità, che deve essere rispettato.**

Per quanto riguarda la costruzione di piscine *“da destinare esclusivamente alla residenza”*, questa direzione regionale ha avuto modo di richiamare più volte il principio ispiratore di tutta l'edificazione in zona agricola espresso nell'art. 55, comma 1, della legge, secondo cui: *“Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56”*.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 8 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi*

Appare quindi chiaro che la realizzazione di una piscina in zona agricola non è ammissibile.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento concernenti i pareri pubblicati, 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