



Prot. n. 20667

Roma, li 23 DIC. 2009

SCARICATO

Al Comune di Cisterna di Latina
Servizio Sportello Unico Attività Produttive
Via Zanella, n. 1
04012 Cisterna di Latina (LT)

**OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della L.R. 21/2009 in zona agricola
- Comune di Cisterna di Latina.**

Il Comune di Cisterna di Latina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione degli artt. 2 e 4 della L.R. 11 agosto 2009, n. 21 recante "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale".

Il quesito posto dal Comune riguarda l'applicazione della L.R. n. 21/2009 nelle zone territoriali omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968, ossia nelle zone agricole.

In particolare, il Comune osserva che, in tali ambiti territoriali, la legge in questione:

- esclude la possibilità di realizzare gli interventi di cui agli artt. 3, 4 e 5 "limitatamente agli edifici rurali con caratteri storico-tipologici-tradizionali, quali casali e complessi rurali, che, ancorché non vincolati dal PTPR, siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930 e registrati in appositi censimenti dai comuni interessati" (art. 2, comma 1, lett. b);
- consente gli interventi di ampliamento della volumetria residenziale ex art. 3, comma 1, lett. a), nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti, di cui all'art. 5, "limitatamente ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli, come definiti dall'articolo 2135 del codice civile, iscritti alla sezione speciale della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura e/o loro eredi" (art. 2, comma 2);
- ammette gli "interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui all'articolo 2 a destinazione residenziale per almeno il 75 per cento, con ampliamento entro il limite del 35 per cento della volumetria o della superficie utile esistente" (art. 4, comma 1).

In sostanza, il Comune chiede se, dalla lettura delle norme citate, sia possibile dedurre che in zona agricola siano consentiti gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e

ricostruzione (art. 4), visto che l'art. 2 ammette gli interventi di cui agli artt. 3 e 5 solo per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli e nulla dice circa gli interventi previsti dall'art. 4, il quale peraltro non reca espressamente l'esclusione relativa alle zone agricole (mentre esclude espressamente le zone C).

Tale lettura del combinato disposto delle norme suddette non può essere condivisa.

L'art. 2 della L.R. n. 21/2009, che delimita l'ambito applicativo della legge, stabilisce, al comma 2, innanzitutto che "relativamente alle zone agricole resta fermo quanto previsto dagli artt. 55 e seguenti della l.r. 38/1999 e successive modifiche". Con tale premessa iniziale il legislatore ha voluto ribadire che la L.R. n. 38/99 resta la disciplina generale dell'edificazione in zona agricola; a tale disciplina fanno eccezione gli interventi previsti dagli artt. 3, comma 1, lett. a) (ampliamento di edifici a destinazione residenziale) e 5, comma 1, lett. b) (recupero degli edifici esistenti), entrambi realizzabili unicamente se si possiedono i requisiti soggettivi di coltivatore diretto o imprenditore agricolo e/o di loro eredi. Al di fuori di tali due limitate ipotesi non sono ammessi in zona agricola interventi diversi da quelli ammessi ai sensi della legge n. 38/99.

Va pertanto esclusa in ogni caso la possibilità di realizzare in zona agricola gli interventi contemplati dall'art. 3, comma 1, lett. b) (ampliamento di edifici a destinazione non residenziale) e dall'art. 4 (sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione).

Tale interpretazione è senz'altro la più coerente con il testo normativo, anche ragionando *a contrario*. Infatti, posto che l'intervento di cui all'art. 4 si configura come quello che consente il maggior ampliamento della volumetria o della superficie esistente (fino al 35%) tra tutti quelli previsti dalla legge, non sarebbe logico ritenere che il legislatore abbia inteso consentirlo indiscriminatamente in zona agricola, mentre gli altri interventi, di minore impatto sul territorio, sarebbero consentiti solo ai coltivatori diretti o agli imprenditori agricoli e ai rispettivi eredi. E' evidente che una ricostruzione dell'impianto normativo in tal senso è carente sotto il piano della logica e della coerenza, laddove invece, a ben vedere, la *ratio* di fondo del c.d. Piano Casa è sostanzialmente quella di limitare il più possibile, in zona agricola, interventi altrove, seppur eccezionalmente, ammessi.

Pertanto l'edificazione in zona agricola resta in toto assoggettata alle disposizioni di cui agli artt. 55 e seguenti della L.R. n. 38/99 (ed in particolare la demolizione e ricostruzione rimane disciplinata dai commi 3 e 4 dell'art. 55), come del resto esplicitato dal primo periodo dell'art. 2, comma 2, della L.R. n. 21/2009, ad esclusione degli interventi contemplati dall'art. 3, comma 1, lett. a) (ampliamento di edifici a destinazione residenziale) e dall'art. 5 (recupero degli edifici esistenti) che sono realizzabili unicamente da chi possiede i requisiti soggettivi di coltivatore diretto o imprenditore agricolo e dai loro eredi, e purché tali interventi non riguardino comunque immobili di pregio censiti (art. 2, comma 1, lett. b).

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 dell'Area
(Dr. Marina Ajello)

Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)

Pagina 2 di 2