



Ai Responsabili di procedimento della Direzione
Edilizia Privata del Dipartimento P.A.U.
Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche
e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimenti inerenti l'intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione e frazionamento di un fabbricato in zona agricola, legittimato da concessione edilizia in sanatoria con destinazione residenziale, senza il rispetto del vincolo del lotto minimo.

Indirizzi per gli Uffici.

In merito all'oggetto, riscontrando la richiesta della Direzione Tecnica di un Municipio, si rende il presente parere al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali.

La questione posta è relativa ad un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, in applicazione dell'art. 3 co.1 lett. d) DPR 380/01, in zona agricola, di un edificio legittimato da Concessione edilizia in Sanatoria con destinazione residenziale, costituito da n.7 unità abitative, con mantenimento di SUL, sagoma e destinazione d'uso ed aumento delle unità abitative generate dal frazionamento di quelle esistenti. Si chiede la condivisione sulla ritenuta ammissibilità dell'intervento di frazionamento in zona agricola senza il rispetto del vincolo del lotto minimo, in virtù del disposto del comma 3 bis dell'art. 55 della L.R. Lazio 38/1999.

Preliminarmente, prima di entrare nel tema del frazionamento oggetto della richiesta del Municipio, è opportuna una considerazione sull'ammissibilità dell'intervento di demolizione e ricostruzione anche su un edificio sito in zona agricola, con destinazione "abitativa", che deriva la sua legittimazione edilizia da una concessione in sanatoria, in contrasto con la destinazione agricola della zona. La questione è stata trattata per la prima volta, insieme ad altro, nella Circolare 7 agosto 2003 n. 4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, emessa poco dopo l'entrata in vigore del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) ed avente ad oggetto "Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia". Se ne riporta uno stralcio qui di interesse:

(...)

4. *Conseguenze giuridiche derivanti dall'equiparazione della demolizione e ricostruzione alla ristrutturazione.*

(...)

4.3. *Con riferimento alle costruzioni oggetto di sanatoria.*

Per quanto attiene alle modalità di attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione alle costruzioni oggetto di rilascio di concessione in sanatoria (in forma espressa o a seguito di formazione del silenzio assenso), occorre premettere che, ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità.

Ciò stante, i parametri da rispettare, in caso di demolizione e ricostruzione, sono quelli che definiscono l'oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell'oblazione: quindi, oltre a volumetria e sagoma, anche destinazione d'uso e superficie, quest'ultima calcolata secondo le modalità indicate dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977, n. 801 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977).

(...)

In merito all'ammissibilità dell'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, e frazionamento in zona agricola, senza il rispetto del vincolo del lotto minimo, si riportano a seguire gli stralci della L.R. Lazio n.38/1999 e delle NTA del PRG qui di interesse:

L.R. Lazio 38/1999

TITOLO IV (tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo)

CAPO I (indirizzi per la redazione degli strumenti urbanistici)

Art. 51 (Finalità)

1. Il presente titolo disciplina la tutela e l'uso del territorio agro-forestale, al fine di:

(...)

e) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e delle attività integrate e complementari a quella agricola.

Art. 55 (Edificazione in zona agricola)

(...)

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

(...)

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. (introdotto dall'art. 17 comma 74 lett. a) della L.R. 9/2017)

(...)

4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (...)

(...)

5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

Art. 57 (Piani di utilizzazione aziendale)

(...)

3. Le abitazioni rurali, 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 di superficie. La realizzazione delle strutture adibite a scopo abitativo di cui al primo periodo, fatto salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, è consentita su un lotto minimo, come definito dall'articolo 55, comma 5, comunque non inferiore a 30.000 metri quadri. I parametri di cui al presente comma non possono essere in nessun caso derogati.

NTA del PRG

Capo 2° Agro romano

(...)

Art.76. Disciplina della nuova edificazione

1. Nell'Agro romano sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le "abitazioni agricole", nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità EF pari a 0,002 mq/mq; appezzamento minimo pari a 10 Ha; altezza massima degli edifici pari a m. 7 su tutti i lati.

2. L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui sia specificato l'avvenuto asservimento ai nuovi manufatti.

(...)

Art.77. Disciplina dell'edificazione esistente

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, come definiti dall'art. 9, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni previste dall'art. 76, ovvero con mantenimento dei parametri e delle destinazioni esistenti, se legittimamente realizzate o successivamente legittimate.

Dalla normativa sopra riportata, ne deriva che in zona agricola gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono comunque essere finalizzati a "favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e delle attività integrate e complementari a quella agricola".

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia ex art. 3 comma 1 lett.d) del DPR 380/01 (comma 2 dell'art. 55 della L.R. 38/1999) con mantenimento dei parametri e delle destinazioni esistenti, se legittimamente realizzate o successivamente legittimate (comma 1 dell'art. 77 delle NTA PRG), senza necessità di un lotto minimo e di un atto d'obbligo per l'asservimento dello stesso come pertinenza all'edificio, richiesto invece per gli interventi di nuova edificazione.

Sono altresì espressamente ammessi anche gli interventi di frazionamento o accorpamento ai sensi del comma 3 bis dell'art. 55 della L.R. Lazio 38/1999, inserito dalla L.R. Lazio n. 9/2017, rientranti dal 2014 (L. 164/2014 c.d. sblocca Italia) nella categoria della manutenzione straordinaria.

Per quest'ultimi è però necessario il requisito soggettivo di imprenditore agricolo o di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale nonché la presenza di una azienda agricola, in quanto non è stato espressamente previsto nel successivo comma 4, per il mancato inserimento del richiamo al comma 3 bis, l'esonero dal requisito soggettivo, previsto invece per gli interventi sugli edifici esistenti di cui al comma 2.

Si veda in tal senso il parere prot. U.0936417 del 2/11/2022 reso al Comune di Latina dalla Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica:

(...)

In particolare, per quanto riguarda gli interventi diversi dalla nuova costruzione il comma 2 dell'art. 55 li ammette liberamente con il solo vincolo oggettivo di non superare le superfici lorde utili esistenti e la possibilità, per una sola volta, di incrementare le superfici o volumi residenziali nella misura del 10% per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Occorre evidenziare invece che l'articolo 55, comma 3 bis, ricomprende nella manutenzione straordinaria gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, che sono ammessi, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico

urbanistico, "purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso".

Per tali specifici interventi di manutenzione straordinaria, l'art. 55, il comma 4, richiede la qualità di imprenditore agricolo, di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP) e della presenza di un'azienda agricola in possesso dei requisiti indicati nello stesso comma 4, punti a) e b) (qualità di proprietario o affittuario da parte dell'imprenditore e possesso di specifici requisiti e del fascicolo aziendale previsti dalla normativa di settore). In conclusione, ai soggetti che non sono nelle condizioni previste dal succitato comma 4 sono preclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento che rientrano nella manutenzione straordinaria, di cui al dell'art. 55, comma 3bis, della l.r. 38/1999.

Infine, si evidenzia che, in generale, gli interventi edilizi in discorso devono comunque essere coerenti con i principi generali che sovrintendono alla tutela della zona agricola contenuti nel Titolo IV della l.r. 38/1999. Ciò significa che l'accorpamento ed il frazionamento di unità immobiliari, pur consentito in quanto rientrante nell'intervento di manutenzione straordinaria, non può essere indifferente alla destinazione agricola del suolo; in quanto intervento di recupero e conservazione del patrimonio edilizio rurale deve essere attuato in funzione delle attività consentite.

Si rappresenta che i pareri rilasciati non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il Dirigente della U.O.

Studio degli assetti procedurali
della materia edilizia
Ing. Piero Presutti

Il Direttore della Direzione Edilizia Privata
Ing. Fabrizio Mazzenga

Il Direttore del Dipartimento
Arch. Gianni Gianfrancesco