

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Frosinone

c/o Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura e l'Ambiente "San Benedetto"

Via Armando Fabi n°63 - 03100 FROSINONE

Tel./Fax +39 0775 200551 -- e-mail: info@agronomifrosinone.it -- pec: protocollo.odaf.frosinone@conafpec.it

Sito web: www.agronomifrosinone.it -- Partita IVA e Codice Fiscale: 92003160600

Prot. n. 117/2010

Frosinone, lì 16 marzo 2010

COMUNE DI ALATRI
Provincia di Frosinone
Ufficio di Protocollo

Prot. n. 15747
Data 27 APR. 2010

POSTA IN ARRIVO

Ai sigg. Sindaci dei Comuni della
Provincia di Frosinone

Ai Responsabili degli Uffici Tecnici
Comunali

e p.c. Ai Tecnici iscritti all'Ordine dei Dottori
Agronomi e Dottori Forestali della
Provincia di Frosinone

OGGETTO: Chiarimenti in merito all'applicazione degli artt.55 e 57 della L.R. 38/99, così come modificati dagli artt. 5 e 7 della L.R. 8/2003

La presente nota, redatta in risposta al quesito posto dal nostro iscritto Dott. For. Vincenzo Arduini ed approvata all'unanimità con verbale di Consiglio n. 252 del 05 marzo 2010, vuole costituire un contributo alle modalità applicative della norma in materia di edificazione in zona agricola.

In particolare il nostro iscritto chiedeva di determinare in modo univoco la "superficie minima del lotto su cui edificare annessi agricoli", dato che da più parti si sostiene che sia sempre necessaria una superficie minima non inferiore ad un ettaro (ha. 1.00.00) e che la stessa sia costituita da un unico corpo o da corpi contigui.

Il Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, esaminato il problema e sentito il parere della Commissione Urbanistica istituita in seno all'Ordine, esprime la sua posizione in merito a tale argomento, precisando che la norma presa a riferimento è la L.R. 8/2003, in quanto sostitutiva di tutti gli articoli, dal n.51 al n.57, che la L.R. 38/99 dedicava all'edificazione in zona agricola.

Da un attenta analisi della normativa regionale, si evidenzia che i parametri urbanistici, sia per le strutture adibite a scopo abitativo che per gli annessi agricoli, sono sanciti dall'art.5, così come di seguito integralmente riportato.

POSTA IN ARRIVO

Data 26 APR. 2010

- Sindaco
 Assessore
 Segretario
 Responsabile del Procedimento

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Frosinone

ex Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura e l'Ambiente "San Benedetto"

Via Armando Fabi n°63 - 03100 FROSINONE

Tel./Fax +39 0775 200551 - e-mail: info@agronomifrosinone.it - pec: protocollo.odaf.frosinone@conafpec.it

Sito web: www.agronomifrosinone.it - Partita IVA e Codice Fiscale: 92003160600

ARTICOLO 5

(Sostituzione dell'articolo 55 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38, come modificato dall'articolo 1 della legge regionale 4 settembre 2000, n. 28)

1. L'articolo 55 della L.r. 38/1999, come modificato dall'articolo 1 della l.r. 28/2000, è sostituito dal seguente:

"Art. 55(Edificazione in zona agricola)

1. 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.

2. Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

3. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

4. Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

5. Le strutture adibite a scopo abitativo, 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 per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

6. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.

7. 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. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

8. Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

9. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Frosinone

c/o Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura e l'Ambiente "San Benedetto"

Via Armando Fabi n°63 - 03100 FROSINONE

Tel./Fax +39 0775 290531 - e-mail: info@agronomifrosinone.it - pec: protocollo.odaf.frosinone@conafpec.it

Sito web: www.agronomifrosinone.it - Partita IVA e Codice Fiscale: 92003160600

10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57."

Da quanto palesemente contenuto nel su riportato articolo 5, ai comma 5 e 6, la dimensione della superficie non inferiore ai 10mila metri quadri è riferita solo alla "unità aziendale minima", che individua il lotto minimo ai fini dell'edificazione di strutture adibite a scopo abitativo.

Alle superfici da destinare ad annessi agricoli sono dedicati i comma 7 e 8, dove si riporta con chiarezza che si può edificare un annesso agricolo anche su superfici di 5.000 mq, che si possono ridurre a 1.500 mq nei comuni con popolazione inferiore a 2000 abitanti; affermazioni che non lasciano spazio ad alcuna interpretazione.

Pertanto, chiunque si trovi nelle condizioni espresse dai comma 7 e 8, può proporre una richiesta di permesso a costruire, previa la semplice dimostrazione che i fondi siano regolarmente coltivati.

Qualora il soggetto richiedente avesse l'esigenza di realizzare un annesso con dimensioni maggiori dei limiti indicati dai comma 7 e 8, in tal caso, adeguandosi al comma 10, può derogare a tali limiti facendosi approvare dal comune un PUA (Piano di Utilizzazione Aziendale), redatto in conformità con quanto previsto dall'art.7.

In realtà, le deroghe cui permette di accedere il PUA sono diverse:

1. La prima è costituita dalla deroga al lotto minimo per le strutture abitative; ovvero, dimostrando che sono soddisfatti i parametri economici relativi a metà di una ULU, si potrà edificare una struttura abitativa anche con superficie inferiore al lotto minimo (tre ettari), purché tale superficie non sia mai inferiore a 10mila metri quadri;

2. Come già visto, il PUA permette di andare in deroga ai limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli, attraverso la dimostrazione della reale funzionalità alla conduzione dell'azienda;

3. Sia nel caso di strutture abitative che per gli annessi agricoli, il PUA permette di derogare alla continuità o contiguità dei fondi; in fatti il comma 4 dell'art.5 recita: "Il PUA può comprendere 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".

Il che fa presupporre la possibilità di edificare anche strutture abitative su lotti inferiori ad un ettaro, purché la pluralità delle aree costituiscano nel loro insieme il lotto minimo, ovvero tre ettari.

Concludendo, per tutto quanto avanti espresso, si ritiene di poter affermare che:

- Il lotto minimo di un ettaro di superficie continua fa riferimento solo al limite inderogabile stabilito per l'azienda minima, che costituisce il lotto minimo per la realizzazione di strutture abitative;

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Frosinone

c/o Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura e l'Ambiente "San Benedetto"

Via Armando Fabi n°63 - 03100 FROSINONE

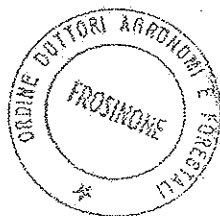
Tel./Fax +39 0775 200551 – e-mail: info@agronomifrosinone.it – pec: protocollo.odaf.frosinone@conadpec.it

Sito web: www.agronomifrosinone.it – Partita IVA e Codice Fiscale: 92003160600

- Anche le strutture abitative possono essere realizzate su superfici inferiori ad un ettaro, qualora detta superficie, unitamente ad una pluralità di aree considerate all'interno di un PUA, concorra a formare il lotto minimo di tre ettari;
- Per gli annessi agricoli, è la stessa legge a prevedere limiti inferiori ad un ettaro, stabilendo la possibilità di edificare su superfici di 5000 metri quadri, riducibili a 1500 metri quadri per i comuni al disotto di 2000 abitanti.
- Detti limiti, già inferiori ad un ettaro, potrebbero ulteriormente ridursi nel caso in cui, con un PUA, si dimostri che l'azienda sia formata da più corpi e l'annesso debba soddisfare l'esigenza dell'intera attività aziendale.

Con l'auspicio di aver apportato un contributo costruttivo, il Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali coglie l'occasione per augurare a tutti buon lavoro.

Distinti saluti.




IL PRESIDENTE
(Dott. Agr. Michelino ERCOLINO)