ASSESSORATO
Urbanistica - Assetto del Territorio
Tutela Ambiente

PROT 148 S/P

30. MAR. 1993

COMUNE DI LATINA
015143 — 31 MAR. 93
CAT ____ CL ____ FASC ____

Roma 0 3 93

(12)

A TUTTE LE AMMINISTRAZIONI COMUNALI DEL LAZIO

Oggetto: Criteri da seguire per il computo dei volumi in applicazione della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

In relazione alle numerose richieste di pareri e quesiti relativi ai criteri da seguire per la valutazione delle parti di strutture da considerarsi, ai fini del computo di volumi, consentibili per le nuove costruzioni, a norma delle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti, si fa presente che la circolare ministeriale n. 1501 del 14.4.1969, al punto 3, comma b) precisa testualmente: "ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra - nonché la parte di volume interrato eventualmente destinato a residenze, ad uffici e ad attività produttive - con la sola esclusione dei volumi tecnici".

In merito si precisa che debbono intendersi "volumi tecnici" - i quali possono essere non conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche - i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A maggior chiarimento e a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, i volumi necessari a contenere impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'istallazione di ascensori o impianti similari anche nel caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata istallazione degli impianti stessi, il volume del vano corsa viene considerato "volume tecnico" e quindi non computato nel volume edificabile per l'aspetto urbanistico-edilizio.

Non sono, invece, da considerare come "volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala, gli stenditoi coperti, i bucatai, i locali di sgombero.

In merito ai criteri di valutazione del volume degli edifici, fermo restando i principi generali stabiliti dalla citata circolare ministeriale si forniscono ulteriori elementi per la valutazione del volume degli edifici:

- i locali completamente o parzialmente interrati a qualunque uso destinati privi di edificazione soprastante debbono essere conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche vigenti e

COMUNE DI LATINA
Prot. 1663
del 2-4-93

REGIONE LAZIO

ASSESSORATO

Urbanistica - Assetto del Territorio
Tutela Ambiente

SEGRETERIA GENERALE
30. MAR. 1993
VISTO

Roma, ...

quindi sottoposti a verifica di conformità delle norme urbanistico-edilizie, salve le previsioni di cui alla legge n. 122/89; dovranno essere comunque rispettate i distacchi dalle proprietà confinanti come da norme vigenti;

- i locali interrati, che secondo la circolare regionale 6249 del 16.11.1972 non sono computabili in cubatura, ma che dispongono di una volumetria superiore a quella della costruzione fuori terra afferente, debbono essere conteggiati ai fini della cubatura consentita, soltanto per la parte eccedente detta cubatura.

Per la sola edilizia residenziale il volume interrato non può superare il 50% del volume f.t. computandosi, in questo caso, anche il volume dei pilotis;

La superficie degli interrati non può eccedere il doppio della superficie del piano terra con il limite, comunque, di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini.

Potranno escludersi dal conteggio, ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- i sottotetti - intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,20;
- i porticati con apertura su tre lati fino ad 1/4 della superficie coperta della costruzione afferente. La superficie eccedente sarà considerata nel conteggio della volumetria; tutti i porticati chiusi su due o più lati sono da computarsi in cubatura;
- i porticati d'uso pubblico, dovendosi intendere come tale il diritto d'uso trasferito in perpetuo al Comune mediante atto di trasferimento gratuito contenuto in clausola di atto d'obbligo o convenzione trascritti, o in alternativa la cessione gratuita della proprietà a favore del Comune (sempre con atto trascritto);
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale.

Si precisa, infine, che i volumi degli edifici debbono computarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato.

Tutte le Amministrazioni comunali del Lazio sono invitate ad adeguarsi ai criteri sopra descritti.

Mentre si invitano i Comuni sprovvisti di Regolamento Edilizio ad adottare al più presto tale strumento inserendo nel medesimo i criteri sopra descritti, si fa presente a codeste Amministrazioni che la Regione si atterrà, nell'esame ed approvazione dei Regolamenti Edilizi, ai criteri sopradetti.

La presente circolare sostituisce la precedente circolare n. 6249 del 16.11.1972.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Dr.Prof. Adriano REDLER)

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REG.LE
(Giorgio PASETTO)

copie x An. Gusti
x An. Di Marco
x Arch. Cabuti e Arch. Flauti affinché le trasmetta

Geom. Borelli: mega bordrieu

REGIONE LAZIO
Assessorato
Urbanistica e Casa

L'ASSESSORE

Prot. n. 45/ REC

COMUNE DI ALATRI
(Provincia di Frosinone)
001416 17 GEN 00
POSTA IN ARRIVO

Roma, li 3 dicembre 1999

Ai Sindaci
dei Comuni del Lazio

Oggetto: Indirizzi e criteri generali da seguire nella formazione dei Regolamenti Edilizi Comunali

Come è noto, i contenuti dei Regolamenti Edilizi Comunali (REC) sono quelli stabiliti dall'art. 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Da rilevare che per sopravvenute leggi statali e regionali gran parte dei contenuti riportati nel testo del citato art. 33 risulta oggi disciplinato direttamente:

- da disposizioni legislative, che prevalgono comunque sui singoli REC;
- da disposizioni urbanistiche specifiche contenute nei piani urbanistici comunali, che restano valide se non in contrasto con le disposizioni regolamentari sopravvenute.

In particolare, con riferimento ai testi dei REC tipo più noti, che di norma pervengono alla Regione quali Regolamenti di singoli Comuni, si deve rilevare quanto segue:

1. gli articoli che disciplinano la classificazione degli interventi da subordinare a concessione e/o ad autorizzazione e le procedure per il rilascio degli atti amministrativi, oltre che dalla legge 10/77, sono definitivamente disciplinati dal comma 60, art. 2 della legge 662/96, che sostituisce (1) ogni altra disposizione legislativa in materia. I REC quindi possono precisare le documentazioni da allegare alle domande di concessione e/o di autorizzazione e ripetere con maggiore descrizione le disposizioni legislative relative ai termini di validità degli atti amministrativi e le forme di pubblicità degli stessi.

2. gli articoli relativi alla esecuzione delle concessioni e/o autorizzazioni e alle certificazioni di abitabilità ed agibilità possono essere disciplinati dal REC tenuto conto che esistono norme di sicurezza nei cantieri e che per quanto attiene le procedure per le abitabilità ed agibilità, prevale la disciplina di cui al DPR 425/94 (2);

3. l'intera materia relativa all'igiene nei fabbricati si riferisce interamente a norme particolari inderogabili, sempre disciplinate da specifiche disposizioni legisla-

Via del Giorgione, 129 - 163 00147 Roma Tel. 06 / 51681

A - Per quanto riguarda **la Commissione edilizia,** la recente evoluzione legislativa ha ampliato il ruolo degli Uffici Tecnici ed in particolare del Dirigente del settore tecnico comunale, riducendo nel frattempo quello della commissione edilizia, che assume il compito meramente tecnico-consultivo, obbligatorio, non per tutte le opere richieste, e condizionato ai termini stabiliti dal procedimento di legge (vedi art. 2 comma 60, legge 662/96). Pertanto, appare maggiormente rafforzata l'esigenza posta dal precedente circolare regionale 2045/94, nel senso che la commissione deve essere formata solo da esperti tecnici con provati requisiti, scelti direttamente dal Consiglio Comunale o mediante la richiesta di terne agli Ordini professionali. In sostanza, visto il ruolo attivo degli Uffici Tecnici e la responsabilità diretta del Dirigente nel rilascio delle concessioni edilizie e nei pareri per gli atti della Giunta e del Consiglio, la commissione edilizia può svolgere un compito di utile supporto tecnico agli uffici ed al responsabile degli uffici stessi. Per tale ragione deve essere un organo snello, di elevata qualificazione tecnica.

Un ulteriore ruolo della Commissione Edilizia potrebbe riguardare esclusivamente, per i Comuni con elevata dotazione e qualificazione tecnica degli uffici, il controllo della qualità architettonica degli interventi, ripristinando in tal modo la "commissione dell'ornato". precedente alla legge 1150/42. Tale compito potrebbe essere svolto anche in forma attiva mediante emanazione di direttive, da recepire nelle forme di legge, sulle caratteristiche tecniche delle costruzioni, sui colori e sui materiali da usare.

Riguardo alla Presidenza della Commissione, questa può essere affidata direttamente al Dirigente del settore tecnico o al Sindaco o suo delegato.

B - Riguardo alla **definizione degli interventi, degli indici e parametri ed i criteri per la misurazione degli stessi,** si deve rilevare che le finalità della legge 47/85 e di numerose circolari regionali sono state quelle di unificare in tutti i Comuni del Lazio la definizione degli indici, dei parametri e dei criteri di misurazione dei volumi. Tale esigenza, oltre che per evitare la disparità di trattamento tra Comuni del Lazio, si rende necessaria anche ai fini del rilevamento, con dati omogenei, dello stato di fatto in ogni Comune

La circolare regionale prot. 2045 del 15 novembre 1994 riporta in forma descrittiva i suddetti punti A e B. Con la presente circolare, al fine di facilitare l'unificazione dei testi dei REC, si ripropongono, sotto forma di articolato, gli stessi argomenti contenuti nella circolare citata del 1994, ai quali sono stati aggiunti:

a) taluni aspetti generali sopraddetti relativi ai contenuti dei REC, con le relative note riportate in allegato;

g) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate ed ancora valide ed efficaci, che non incidano sui parametri urbanistici (volumi, superfici, altezze e distacchi dalle strade, dai confini e da altre costruzioni), che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso riportate nella concessione e che non costituiscano violazione delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi nel sottosuolo costituenti pertinenza di fabbricati;

i) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

l) per gli effetti di cui all'art. 7 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, i mutamenti di destinazione con o senza opere a ciò predisposte quando il mutamento stesso riguardi ambiti di una stessa categoria così come definite dagli artt. 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35.

Sono sottratte al regime concessorio le opere edilizie che, seppure non elencate al comma precedente, possono essere alle stesse assimilate, in quanto non comportano conguagli degli oneri concessori sulla base di indici e parametri contenuti nelle leggi regionali di determinazione degli oneri stessi e nei decreti ministeriali di determinazione del costo di costruzione ai sensi dell'art. 6 della legge 10/77.

Sono altresì sottoposte ad autorizzazione le seguenti opere che, seppure non comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, riguardano il suolo pubblico, il decoro cittadino e l'arredo cittadino disciplinati dal presente regolamento:

a) la costruzione e modificazione di cappelle, monumenti e edicole funerarie in genere;

b) occupazione di suolo pubblico mediante deposito di materiali ed installazione temporanea di impalcature o esposizioni di merci a cielo libero;

c) la modifica di colori e decorazioni originarie degli edifici esistenti;

d) la collocazione o le modifiche di vetrine, insegne luminose ed iscrizioni pubblicitarie in genere.

1.3 - Interventi subordinati a semplice denuncia d'inizio lavori al Sindaco.

Possono essere subordinati a semplice denuncia al Sindaco, prima dell'inizio lavori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, i gli interventi subordinati ad autorizzazione di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g) e h).

La facoltà di cui al precedente comma è data esclusivamente quando sussistano tutte le seguenti condizioni:

a) gli interventi stessi devono risultare conformi a strumenti urbanistici vigenti ed al regolamento edilizio;

Tra gli esperti designati almeno uno deve avere i requisiti di esperto ambientalista per le pratiche relative all'esercizio della sub delega di cui alla L.R. 59/95.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico o il responsabile del procedimento, quale suo delegato, partecipa alle sedute della commissione edilizia, con voto consultivo, per illustrare gli atti istruttori già predisposti e depositati all' esame della commissione stessa

I membri di cui alla lettera e) restano in carica per la durata di cinque anni, e decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive ovvero, se esplicitamente previsto dal REC, alla decadenza del mandato elettivo del Sindaco.

Il Sindaco, o suo delegato, nella qualità di presidente della commissione medesima, quando riscontri la decadenza di uno o più membri elettivi, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza da parte del Consiglio Comunale, il quale procede alla nomina di nuovi membri, in sostituzione di quelli decaduti.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti le attività soggette alla vigilanza specifica, il Sindaco, anche su espressa richiesta della commissione edilizia, ha facoltà di invitare un esperto, il quale partecipa all'adunanza, con parere consultivo.

Il presidente della commissione ha facoltà di sentire, durante le sedute, sia i progettisti che il responsabile del procedimento istruttorio per i chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della commissione.

Esercita la funzione di segretario della commissione, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro impiegato del Comune designato dal segretario stesso.

Non possono partecipare alle sedute della Commissione i Membri elettivi che abbiano interesse diretto ai progetti sottoposti all'esame della Commissione stessa.

La Commissione edilizia è organo di consulenza in materia edilizia ed urbanistica per l'applicazione delle disposizioni legislative, delle norme e regolamenti ed esamina le richieste di autorizzazione ai soli fini dell'esercizio della subdelega di cui alla L.R. 59/95.

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto e preavviso di almeno cinque giorni.

Per la validità dell'adunanza devono intervenire il Presidente ed almeno la metà più uno dei membri elettivi.

I processi verbali sono scritti in appositi registri e devono contenere il parere desunto dal rapporto istruttorio e la motivazione favorevole o contraria della Commissione edilizia con i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato. I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario e da tutti i partecipanti la seduta.

Gli interventi di cui ai punti precedenti, qualora riguardino edifici vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 nonché per gli edifici nel centro storico o altri assimilabili ad essi si applicano le disposizioni del restauro storico-artistico di cui al precedente articolo 19..

3.2 - Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 31 della citata legge riguardano in particolare:

b.1 - le opere e gli interventi di cui all'articolo precedente, compreso il rifacimento e la sostituzione degli infissi esterni, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori ed in generale caratteristiche diverse;

b.2 - le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino in ogni modo aumenti di volume e di superfici (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.)

b.3 - demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);

b.4 - gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali; tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti;

b.5 - gli interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;

Le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti non possono comportare modifica delle superfici complessive e gli interventi stessi non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

3.3 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 31 della citata legge per le costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico-artistica , riguardano in particolare:

c.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, quando sono finalizzate ad una migliore funzionalità d'uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell'aspetto estetico della facciata delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre;

3.6 - Nuove costruzioni, variazioni di destinazione d'uso e manufatti provvisori

Oltre alla definizione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, sono ulteriormente definiti i seguenti interventi.

3.6.1 - Interventi di nuova costruzione

Tutte le opere non comprese nei precedenti articoli del presente titolo sono considerate nuove costruzioni anche quando riguardano l'aggiunta di volumi o superfici accessorie, quali ad esempio sottotetti, terrazzi, balconi, ecc. al di fuori della sagoma della costruzione esistente.

3.6.2 - Interventi di variazione di destinazione d'uso

Tenuto conto di quanto previsto all'art. 14 della legge 179/92, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

3.6.3 - Manufatti provvisori

Sono manufatti provvisori, anche se infissi al suolo, quelli necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e la durata della cui utilizzazione sia predeterminata mediante atto d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree poste a disposizione dalla competente autorità comunale.

3.7 - Volumi accessori e tecnici

Sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principali e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

La sommatoria di tutte le superfici accessorie non possono risultare superiori alle superfici principali afferenti.

La costruzione del portico è subordinata a concessione onerosa. Per le tettoie, pensiline ed i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

4.0 - Gli indici edilizi

Gli indici edilizi sono:

a) **area edificabile (Ae)**: rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione.

b) **superficie minima del lotto edificabile (Sm)**: indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici.

c) **indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**: esprime la superficie massima in mq costruibili (comprese le proiezioni sull'area edificabile di volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq di area edificabile.

d) **rapporto massimo di copertura (Q)**: esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa.

e) **altezza massima (H)**: indica l'altezza misurata in ml consentita dagli strumenti urbanistici.

f) distanze minime dai confini e dal ciglio della strada: rispettivamente le **distanze minime dai confini (Di) e dal ciglio della strada (Ds)** sono misurate in ml.

g) **indice di fabbricabilità fondiaria (If)**: esprime il massimo volume in mc costruibile sui mq di area edificabile.

h) **volume edificabile (Ve)**: è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ae) per l'indice di fabbricabilità (If).

5.0 - Criteri per il computo degli indici edilizi

5.1 - Area fabbricabile

Non possono essere computate nell'area edificabile (Ae):

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali ovvero quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o non confinanti o interrotte da zone e sottozone con diverse destinazioni di strumento urbanistico;
- le aree destinate a strade pubbliche o gravate da servitù pubbliche e le strade vicinali.

5.4 - Volumi

Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

a) Il volume accessorio di cui al precedente articolo, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;

b) Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20 (8).

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato;

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

c) I volumi tecnici di cui al precedente articolo. Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.

NOTE E COMMENTI
Allegato alla circolare regionale 45/REC del 3 dicembre 1999

Di seguito si richiamano le principali disposizioni legislative sopravvenute alla legge 1150 del 1942 relative alle materie che ancora costituiscono i contenuti essenziali dei REC. La elencazione delle disposizioni specifiche per l'igiene, la sicurezza e la prevenzione infortuni ha anche lo scopo di sottolineare la complessità dei diversi aspetti, che un tempo erano semplicisticamente contenuti nei regolamenti edilizi comunali.

Inoltre, per quanto attiene la classificazione degli interventi ed il criterio per il calcolo dei volumi, si aggiungono ulteriori note e commenti alle brevi note contenute nel testo della circolare.

(1) Classificazione degli interventi - prevalenza dell'art. 2, comma 60, legge 662/96.

La legge 10/77 ha introdotto il regime concessorio per ogni attività comportante **trasformazione** urbanistica ed edilizia del territorio ed inoltre stabilisce che ogni "trasformazione" partecipa agli oneri relativi..

Con successive disposizioni legislative sono state sottratte al regime concessorio attività ed opere relative al patrimonio edilizio esistente e ad opere ad esso funzionalmente collegate o pertinenziali.

Appare evidente che il legislatore, una volta stabiliti i criteri per la determinazione degli oneri dovuti per le **trasformazioni** (cfr. DM 10.05.77, ha ritenuto che le attività minori, che non incidono sui criteri per la determinazione degli oneri concessori, possono essere sottratte al regime concessorio stesso.

Il decreto legge che ha preceduto la legge 662 del 1996 elencava tutte le opere subordinate ad autorizzazione secondo disposizioni legislative precedenti. Con l'art. 2, comma 60, della legge 662 del 1996 alcune delle attività elencate nel decreto legge non sono state riportate nella legge di conversione (demolizioni, rinterri e scavi, occupazione di un non precisato suolo pubblico o privato ed opere relative a pertinenze). Inoltre, lo stesso articolo introduce (o precisa) l'istituto della denuncia d'inizio dell'attività (DIA) come atto amministrativo facoltativo in sostituzione dell'autorizzazione edilizia, che resta obbligatoria in talune situazioni.

Dopo la legge 662, la problematica emersa sulle autorizzazioni riguarda:

- se l'elenco riportato nella legge 662 comprende tutte le attività subordinate ad autorizzazione;
- se gli art. 15 e 26 della legge 47/85 si devono intendere abrogati e sostituiti dal procedimento DIA o di autorizzazione.

(4) Norme di sicurezza.

Le norme di sicurezza attengono sia gli aspetti statici, sia quelli di sicurezza in generale per specifici impianti, come ad esempio il DM 18 .03.1996 relativo alla sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi.

Per la stabilità dei fabbricati le disposizioni legislative riguardano le opere di conglomerato cementizio armato e le opere metalliche, per le quali le norme di riferimento sono riportate nella legge 05.11.1971, n. 1086. Successivamente con legge 02.02.1974, n. 64 l'intera materia è stata nuovamente disciplinata anche per i fabbricati in zone diverse da quelle con rischio sismico. Collegati alla legge 64 del 1974 con riferimenti a tutti i fabbricati si ricordano: il DM 21.01.81, le norme tecniche riferite a diverse tipologie di costruzioni (in muratura DM 20.11.87; in conglomerato cementizio armato e prefabbricati DM 03.12.87); il DM 11.03.88 che riguarda le norme tecniche per le indagini sui terreni, sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate ed infine i criteri generali per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

Un ulteriore DM 14.02 92 riguarda l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e le strutture metalliche. Infine DM 06.01.1996 e la relativa circolare del 04.07.1996 dettano "norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi".

(5) Norme per il superamento delle barriere architettoniche e per la prevenzione infortuni.

La problematica delle barriere architettoniche è stata disciplinata in forma organica dalla legge 13/89. Il DPR 24 luglio 1996, n. 503 integra le precedenti disposizioni sempre in materia di accessibilità.

Riguardo alla prevenzione infortuni numerosissime sono le disposizioni specifiche relative alle singole destinazioni, che non possono essere semplificate nel testo di regolamento edilizio comunale.

Per le autorimesse, ad esempio, un primo DM 20.11.1981 introduce le definizioni, le generalità, le norme particolari di costruzione delle autorimesse, gli impianti tecnologici, i servizi ammessi e le norme di esercizio. Sempre in tema di sicurezza un secondo DM del 01.02.1986 precisa ulteriormente le precedenti norme.

Il DM 16.02.1982 e successive modifiche ed integrazioni riporta le attività soggette a verifica di prevenzione incendi. Tra queste gli alberghi, le scuole, gli ospedali, gli edifici civili.

(6) Norme sugli impianti tecnologici.

Per gli impianti tecnologici la legge 05.03.1990 n. 46 detta norme per tutti i tipi di impianti.

locali in essi contenuti non siano utilizzabili per residenze, uffici, o attività produttive.

Un grafico allegato alla circolare precisava ulteriormente che deve trattarsi di volume con quota zero all'intersezione tra la facciata e la falda del tetto.

Gran parte dei REC e delle norme di attuazione di strumenti urbanistici riportano il testo della circolare regionale, ma nella realtà sono state operate interpretazioni della stessa che hanno provocato abusi edilizi.

Con la circolare regionale n. 2045 del 15.11.1994 sono stati divulgati nuovi criteri per il computo dei volumi. Nonostante questa circolare, molti Comuni continuano a richiedere lo scomputo del volume del sottotetto con destinazione accessoria. Tra le richieste di mantenere lo scomputo, gran parte dei REC precisano il significato di volume dell'ambito del sottotetto con riferimento alla precedente circolare regionale.

Con riferimento alle precisazioni operate da molti Comuni, con la presente circolare si reintroduce lo scomputo del sottotetto dal calcolo del volume precisando però dettagliatamente il significato di volume "nell'ambito delle falde del tetto".

Quest'ultima soluzione presuppone una maggiore vigilanza sulle costruzioni da parte dei Comuni al fine di evitare abusi edilizi.

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

PROT 15553

Roma, lì 29 GEN. 2007

Ai Comuni della Regione

Oggetto: Nota – circolare interpretativa dell'art. 57 della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio), così come modificata dalla L.R. 16 aprile 2002, n. 8

Con la presente nota – circolare questa Direzione intende offrire ai comuni della Regione univoci e corretti spunti interpretativi riguardo a talune disposizioni contenuta nella L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio), così come modificata dalla L.R. 16 aprile 2002, n. 8, segnatamente per quanto attiene alla normativa dei Piani di utilizzazione aziendale contenuta nell'art. 57 della legge regionale surichiamata.

La puntuale interpretazione di tali disposizioni – collocate nell'ambito della disciplina più generale delle zone agricole – appare, infatti, di peculiare rilievo, atteso che da più parti sono emersi dubbi ed incertezze in ordine alla loro corretta applicazione.

****

Statuisce l'art. 57, comma 1, 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)* [...]"

Occorre, pertanto, dare, in limine, una puntuale configurazione alla nozione di "imprenditore agricolo".

Come noto, per l'identificazione della figura generale di "imprenditore" l'art. 2082 del Codice civile fissa i seguenti requisiti: a) esercizio di una "attività economica" rivolta alla produzione o allo scambio di beni o servizi;b) che tale attività realizzi una "organizzazione di beni"; c) che l'attività sia esercitata "professionalmente", cioè in modo *stabile* e *continuativo*, anche se *non esclusivo*.

In tale nozione, così come sopra in sintesi delineata, va ovviamente ricompreso anche l'imprenditore agricolo, essendo l'attività agricola, nella sua essenza, una forma di attività

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681

economica (anche se caratterizzata, fenomenologicamente, da una sua indubbia peculiarità nei suoi profili, tecnici, economici, sociali, storici) ed essendo agevolmente riscontrabili, nell'esercizio di essa, gli elementi ed i requisiti richiesti per la qualificazione giuridica di imprenditore; va anzi soggiunto che la natura stessa dell'attività agricola, per le modalità del suo svolgimento, postula l'organizzazione e la continuità propria dell'impresa.

Preme qui tuttavia rilevare che, in ogni caso, *la qualità di imprenditore agricolo non coincide con la categoria dell'imprenditore agricolo a titolo principale* (identificato, secondo l'art. 12 L 9 maggio 1975 n. 153, in colui che dedichi all'attività' agricola almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività' medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale), potendo l'attività di imprenditore agricolo non confluire necessariamente nell'attività principale.

Tanto premesso, la nozione di imprenditore agricolo è contenuta nell'art. 2135 del c c. nel testo modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n. 228, il cui primo comma – non innovando, in realtà, in modo sostanziale alla precedente formulazione - riconosce tale qualifica a "*chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse*".

Il secondo comma puntualizza, poi, che "*per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine*"

Ciò fermo, va osservato che la *coltivazione del fondo*, la *silvicoltura* e l'*allevamento di animali* configurano le tre attività qualificanti e fondamentali dell'impresa agricola: si rileva qui per inciso che, per quanto attiene all'attività di "*allevamento di animali*", ai fini della nozione di impresa agricola desumibile dall'art. 2135 c.c., può qualificarsi tale solo l'allevamento di animali destinati all'alimentazione o all'utilizzo in agricoltura come forza lavoro. Ne consegue che ha natura commerciale e non agraria l'allevamento di cavalli destinati ad un centro ippico (vedasi, in tal senso, *Cassazione civile sez. III, 17 dicembre 1997, n. 12791*).

Peraltro, oltre alle elencate attività fondamentali e qualificanti, che costituiscono l'oggetto dell'agricoltura, il citato primo comma dell'art. 2135 c.c. ricomprende nella stessa nozione e stessa disciplina le attività comunque a quelle *connesse* (e, quindi, con esse *compatibili*).

Si tratta, in altri termini, di quelle attività che non hanno un contenuto propriamente agricolo (e quindi, di per sé, sarebbero sussumibili nella sfera delle attività artigianali o commerciali), bensì acquistano carattere agricolo quando siano esercitate in connessione con una delle attività agricole fondamentali surichiamate.

In virtù di questa connessione, dette attività sono assoggettate alla stessa disciplina giuridica delle attività agricole fondamentali, ed è, e rimane imprenditore agricolo colui che le esercita in quella connessione.

Via Giorgione 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

Segnatamente, sono da considerarsi "*attività connesse*" quelle riguardanti la "*manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali*", nonché quelle "*dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge" (art. 2135 c.c., comma 3).*

Orbene, sono considerate agricole "ex lege" - e conseguentemente è da ritenere imprenditore agricolo chi le esercita - quelle attività dirette alla trasformazione, manipolazione, conservazione ed alienazione del prodotto agricolo ovvero alla fornitura di beni e servizi, che accompagnano, in termini strumentali e complementari, nell'ambito di un unico contesto aziendale, le attività fondamentali e qualificatrici dell'impresa agricola di cui al comma 1 dell' 'art. 2135 c.c. (coltivazione del fondo, allevamento degli animali, silvicoltura), da cui proviene, quanto meno prevalentemente, lo stesso prodotto agricolo

Appare, quindi necessario, ai fini della qualifica di imprenditore agricolo, che esse siano il naturale complemento dell'attività agricola fondamentale, di modo che quest'ultima e le attività connesse ineriscano alla stessa organizzazione aziendale.

Per contro, se le attività in questione sono esercitate separatamente dalle attività agricole fondamentali – e le prime non traggono, pertanto, occasione e sviluppo dalle seconde – esse, anziché "accessorie" sono da ritenersi "principali": cosicché colui che la esercita non assume la qualifica di imprenditore agricolo, bensì quella di imprenditore commerciale o industriale.

Pertanto, secondo il criterio di individuazione espresso nell'art. 2135 c.c., laddove le c. d. "attività connesse" assumano nel quadro aziendale posizione prevalente, di modo che il fondo appaia servire all'industria come mezzo a fine, si esorbita dai confini di un'attività accessoria di produzione, dando vita a vere e proprie attività industriali o commerciali". *(Principio affermato in relazione ad azienda dedita all'allevamento di polli in cui la maggior parte dell'attività' produttiva si concentrava nello stabilimento per la macellazione e trasformazione della carne [Cassazione civile, sez. lav., 9 aprile 1998, n. 3686]).*

"Nella nozione d'impresa agricola vanno ritenute ricomprese oltre alle attività fondamentali che costituiscono l'oggetto dell'agricoltura anche le attività connesse, tali sia in senso soggettivo (esercizio dell'attività' da parte di un imprenditore agricolo) sia in senso oggettivo (collegamento ad una delle tre attività qualificatrici dell'impresa agricola). Pertanto l'attività' connessa deve restare collegata all'attività' agricola principale mediante un vincolo di strumentalità o complementarietà funzionale, in assenza del quale essa non rientra nell'esercizio normale dell'agricoltura ed assume invece il carattere prevalente, o esclusivo, dell'attività' commerciale o industriale". *(Consiglio Stato sez. IV, 12 ottobre 1999, n. 1555).*

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

****

Il Piano di Utilizzazione aziendale (PUA) di cui all'art. 57 della L.R. n. 38/99, e succ. mod. ed integr., configura un quadro programmatico – i cui contenuti sono definiti nel terzo comma del citato art. 57 - che si obiettivizza nella elaborazione di misure ed interventi preordinati allo sviluppo di un'azienda agricola (e quindi ad ottimizzarne la convenienza economica), che, fra l'altro, comportano la *necessità di derogare sia alle prescrizioni relative al lotto minimo* (concernenti - è bene avvertire – esclusivamente le strutture a scopo abitativo) *ed alle dimensione degli annessi agricoli di cui all'articolo 55* (art. 57, comma 1).

In ogni caso, poi, "*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*" (art. 57,comma 4), con ciò consentendo di derogare, eventualmente, alle prescrizioni concernenti la contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento del lotto minimo ivi prefigurato.

Le disposizioni del richiamato art. 55 – alle quali è consentito derogare – dispongono che "[...] *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.*" (comma 5)

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

"*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.*" (comma 7)

"*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.*"(comma 8)

Va da subito avvertito che, qualora gli interventi previsti nel PUA comportino una deroga ai parametri configurati dalle disposizioni testé citate, la necessità di tale deroga non può che essere strettamente correlata alla valutazione che, diversamente, gli obiettivi programmati al fine di consentire il potenziamento aziendale non potrebbero essere raggiunti, con ciò vanificando le ragioni medesime per cui il PUA viene prospettato.

Cosicché, il PUA non può costituire uno strumento surrettizio e strumentale per conseguire una facile evasione della norma generale (di cui al predetto art. 55 L.R. n. 38/99) relativa alla superficie del lotto minimo, al dimensionamento degli annessi agricoli nonché alla contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento del lotto minimo medesimo: al contrario, la discrezionalità dell'organo comunale, connessa all'approvazione di un PUA

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681

comportante siffatte deroghe, deve essere calibrata sulla *stretta necessita* delle medesime e quindi sulle *oggettive* esigenze dell'azienda, nel cui soddisfacimento lo strumento del PUA disciplinato dall'art. 57 della L.R. n. 38/99 trova la sua ragion d'essere.

Sussiste, infatti, un rapporto di *intima complementarietà* fra deroghe alle prescrizioni di cui all'art. 55 della L.R. n. 38/99 e esigenze aziendali, nel senso che le prime sono funzionali (in termini di sviluppo economico) alla seconde, e queste sono funzionali (in termini di legittimazione) alle prime.

****

Occorre, infine, dirimere la questione circa la figura istituzionale avente titolo all'approvazione del PUA, posto che, in proposito, la dizione della norma, per la sua genericità, induce comprensibili margini di incertezza interpretativa presso le amministrazioni comunali.

L'art. 57 della L.R. n. 38/99, infatti - dopo aver previsto l'intervento, nel procedimento di approvazione del PUA, del preventivo parere della commissione edilizia comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario (ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, di una commissione *ad hoc*, nominata dal comune), la quale verifica la sussistenza dei presupposti (comma 2) – statuisce, con formula ellittica, che "*il PUA è approvato dal comune e si realizza attraverso un'apposita convenzione*[...]" (comma 5).

Al fine di individuare, più in specifico, l'organo comunale competente all'approvazione del Piano di Utilizzazione Aziendale proposto, occorre allora por mente alla considerazione che le previsioni derogatorie, contenute nel PUA, alla norma generale di cui all'art. 55 della L.R. n. 38/99 non possono non indurre riflessi urbanistici ed ambientali, posto che tale strumento consente, in qualche misura, di obliterare – sia pure per esigenze aziendali a fronte delle quali la norma generale è da ritenersi recessiva - taluni criteri ed indirizzi fondamentali di assetto urbanistico che il legislatore ha inteso delineare per le aree agricole.

Ciò vale per l'introduzione di un lotto minimo di superficie fondiaria entro il quale sono consentite le costruzioni a fini abitativi nonché per il contenuto dimensionamento degli annessi agricoli, allo scopo di caratterizzare le campagne da una edificazione esclusivamente *estensiva* e di arginare così un trend involutivo che ha coinvolto quest'ultime in una stratificazione di processi degenerativi.

Vale anche per la richiesta contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, se si considera che la mancanza di contiguità viene ad incidere sulla distribuzione degli edifici ed il loro dimensionamento.

In altre parole, l'approvazione del PUA, a seguito dei suoi contenuti derogatori alle prescrizioni di cui al più volte citato art. 55 della L.R. n. 38/99, impone *scelte* urbanistiche particolarmente delicate in relazione al fatto che quella porzione del territorio, sulla quale ricadono gli interventi previsti dal piano aziendale, viene ad essere disciplinata secondo regole diverse e contrastanti rispetto a quelle disposte in via generale dal legislatore regionale.

Posta la questione in questi termini, appare improponibile (come, tuttavia, da qualche parte prospettato) individuare nel responsabile dell'Ufficio tecnico l'organo comunale

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

competente all'approvazione di siffatti piani (e della relativa convenzione): stante, infatti, che - come ben noto - a norma dell'art. 107 del T.U. degli Enti Locali (decreto legislativo 8 agosto 2000 n. 267), ai "dirigenti la direzione degli uffici" comunali è attribuita "la gestione amministrativa, finanziaria e tecnica" nel rispetto di criteri di indirizzo e di controllo politico – amministrativo predeterminati dagli organi di governo.

Diversamente, nel caso in specie, l'approvazione di cui trattasi, in quanto implicante esercizio di discrezionalità non solo tecnica, bensì estesa a scelte e valutazioni in ordine all'assetto urbanistico di una porzione del territorio rurale, in deroga ai criteri configurati in via generale dalla legge regionale, comporta che la relativa competenza debba essere attribuita all'organo di governo dell'ente locale, ed in specie al consiglio comunale, quale organo di indirizzo e di controllo politico-amministrativo in generale, e nella materia urbanistica in particolare.

Del resto, con riferimento a fattispecie in qualche parte analoga, lo stesso T. U. dell'edilizia (D.P.R. 380/2001) dispone che "il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato [...] previa deliberazione del consiglio comunale [...]".

Tutt'al più, potrà ammettersi una competenza da parte del responsabile dell'Ufficio tecnico comunale in ordine all'approvazione del piano aziendale proposto solo là dove tale provvedimento faccia seguito ad un *atto generale di indirizzo* del consiglio comunale in cui – ai fini di un ordinato e compatibile spazio di utilizzazione dello strumento in questione, a ragione delle ricadute che esso presenta sull'assetto delle zone agricole - siano, con rigore e cautela, predeterminati criteri, limiti e modalità in forza dei quali possano ammettersi le previsioni derogatorie contenute nel PUA.

Il Direttore
(Arch. Paola Ravaldini)

Via Giorgione 129 - 00147 Roma Tel. 06 51681