



Prot. n. 165216  
del 15/04/2008

**OGGETTO:** Quesito concernente realizzazione d'interrati in zona agricola al di sotto di fabbricati esistenti secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 13/1990.

Sul quesito che **il Comune**, con nota a firma congiunta del Sindaco e del Responsabile dell'Area tecnica, ha inviato al Servizio legislativo e che questo ha trasmesso, per competenza, al Servizio governo del territorio, si esprime il parere che segue.

Si precisa, ai sensi della [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) (in B.U.R. n. 70 del 7.7. 2006), che esso concerne esclusivamente l'interpretazione delle norme giuridiche prescindendo dal caso specifico che ne è stata la causa, sul quale dovrà pronunciarsi la competente Struttura del Comune.

Ciò premesso, si osserva che:

- 1) il Comune chiede se un proprietario, imprenditore agricolo professionale, che "ha ottenuto il permesso di costruire per la ristrutturazione edilizia del fabbricato principale che non garantiva più i requisiti di stabilità mediante la completa demolizione dello stesso fabbricato e sua successiva ricostruzione con l'aggiunta di un piano interrato", possa successivamente chiedere una variante in corso d'opera "per poter ampliare il piano interrato autorizzato" con "una superficie che eccede di molto il sedime del sovrastante fabbricato rurale fuori terra". A tal fine precisa: che l'appezzamento di terreno in cui si trova il fabbricato oggetto di ristrutturazione ricade, ai sensi del vigente PRG, "in zona agricola" e che "non è soggetto a vincoli"; che "le vigenti N.T.A. dello strumento urbanistico non prevedono alcuna limitazione in merito alla realizzazione dei piani interrati"; che "il terreno è stato ritenuto idoneo alla realizzazione dell'interrato mediante apposita relazione geologica"; che "il piano interrato verrà realizzato con ingressi in trincea e nel pieno rispetto dell'art. 13, lettera u) del vigente Regolamento Edilizio Comunale".  
Alla luce di quanto sopra esposto è possibile realizzare un piano interrato al di sotto di un edificio oggetto di ristrutturazione edilizia, anche con una superficie maggiore del sedime del sovrastante fabbricato fuori terra.  
Infatti, come osserva anche il Comune nel quesito, la legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, non vieta tale tipo di opera ed il piano interrato, con le caratteristiche di cui all'art. 13, comma 1, lett. u) del R.E.T. non contribuisce al calcolo della superficie utile lorda dell'edificio (vedi art. 13, comma 1, lett. c) del R.E.T.) e conseguentemente al calcolo del volume dello stesso (vedi art. 13, comma 1, lett. d) del R.E.T.), non aumentandone così la volumetria;
- 2) il piano interrato deve essere parte del sovrastante edificio fuori terra oppure deve essere una pertinenza dello stesso. Inoltre anche nel sottosuolo devono essere rispettati i confini di proprietà;
- 3) per le considerazioni esposte al punto 1) un piano interrato può essere realizzato anche da un proprietario che non ha la qualifica di imprenditore agricolo professionale o che non ha neppure la qualifica di imprenditore agricolo, come viene spiegato nel parere emesso dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [22.4.2003, prot. n. 239](#), su richiesta **del Comune**, che si allega in copia.

Il Comune chiede inoltre se un proprietario non coltivatore diretto di un fabbricato rurale unifamiliare di due piani (il piano terra destinato ad accessori e il piano primo ad abitazione),



oggetto di ristrutturazione e che ristrutturato conserverà la caratteristica di edificio unifamiliare, è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione del piano terra e se devono essere pagati anche per il piano primo già destinato ad abitazione”.

Anche se non è ben chiarito nel quesito, sembra di capire che il piano terra, a seguito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, da destinazione ad accessori acquisterà una destinazione abitativa.

Ebbene, a ciò ha dato risposta il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale con due pareri espressi in data [9.3.1989, prot. n. 60](#) e in data [7.4.1989, prot. n. 363](#) che si allegano in copia ed ai quali si rimanda, in quanto tuttora attuali (si tenga solo presente che l'art. 9, primo comma, lett. d) della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è stato sostituito dall'analogha disposizione di cui all'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).