

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana
Assessorato Territorio ed Ambiente
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA
IL DIRIGENTE GENERALE

Prot. n. 15977 del 23 luglio 2012 – **CIRCOLARE N. 5/DRU/2012**.....

Oggetto: Interventi edilizi in zona territoriale omogenea E – Indice di densità fondiaria per abitazioni.

Allegati :

Ai Comuni della Regione Siciliana
LOROSEDE

Alla Presidenza della Regione Siciliana –
Ufficio di gabinetto
SUA SEDE

All'Assessorato regionale delle risorse
agricole e alimentari – Dipartimento
interventi strutturali per l'agricoltura
SUA SEDE

All'Assessorato regionale delle risorse
agricole e alimentari – Dipartimento
interventi infrastrutturali per
l'agricoltura
SUA SEDE

All'Assessorato regionale delle attività
produttive – Dipartimento regionale
delle attività produttive
SUA SEDE

All'Assessorato regionale dell'energia e
dei servizi di pubblica utilità –
Dipartimento regionale dell'energia
SUA SEDE

All'Assessorato regionale dei beni
culturali – Dipartimento regionale dei
beni culturali
SUA SEDE

Nel corso di alcuni approfondimenti condotti di recente presso la Presidenza della Regione in ordine all'infrastrutturazione energetica e produttiva delle aree agricole, è emersa da parte di alcuni operatori la necessità di chiarire se e in che misura l'ammodernamento del fondo agricolo e dell'attività preordinata alla conduzione del fondo stesso, mediante la costruzione di manufatti, di magazzini agricoli, di serre e comunque di strutture stabilmente connesse in modo oggettivo all'esercizio dell'attività agricola, sia da ritenersi condizionata al rispetto del limite di densità fondiaria previsto dalla legislazione urbanistica nelle zone di verde agricolo.

Ad avviso di questo Dipartimento, per le strutture sopra descritte il limite in questione non deve e non può dirsi operante. Porta a questa conclusione il tenore letterale della normativa vigente che, all'articolo 7 del D.M. 1444/1968, stabilisce infatti che il limite inderogabile di densità edilizia nelle Zone E) – le parti del territorio destinate ad usi agricoli - è prescritto *per le abitazioni* nella misura massima di mc 0,03 per mq. ; e, all'articolo 2, comma 5, della l.r. 71/78, precisa che nel verde agricolo, *per le abitazioni*, l'indice di densità fondiaria non può superare 0,03 mc/mq.

E' quindi del tutto evidente che il legislatore ha inteso avere riguardo, limitandolo con detto indice territoriale, alla realizzazione di edifici a scopo abitativo in verde agricolo, con la conseguenza che deve invece ritenersi sottratta a detto indice massimo la realizzazione di manufatti strettamente connessi all'attività agricola.

Deve però trattarsi di interventi strumentali e funzionali allo sviluppo del fondo, della zootecnia e delle attività produttive di manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, che soddisfino in modo oggettivo – e cioè non per la condizione soggettiva di coltivatore diretto in cui versa eventualmente il richiedente la concessione, ma per l'attività che viene effettivamente posta in essere nella struttura – la vocazione del suolo, sottraendolo a nuove edificazioni.

E' in questo senso che deve ammettersi la realizzazione di impianti di lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli negli stessi luoghi di produzione, ancorché situati in zona agricola. Siffatto *favor* per l'impresa agricola porta ovviamente, a verificare che vi sia un vincolo funzionale tra lo sfruttamento agricolo del suolo e l'impianto produttivo.

Non a caso la giurisprudenza ha richiamato gli addetti ai lavori da scorrette applicazioni atte a consentire in zona agricola interventi che si risolvono in insanabili ferite del territorio (Cons. St., V, 4505 del 27.7.2011); non a caso, il legislatore regionale, giusta l'articolo 22 della legge regionale 71 del 1978, più volte modificato, ha sottoposto a una specifica disciplina gli interventi produttivi che si possono realizzare in verde agricolo. E' stato al riguardo esattamente precisato (T.A.R. Catania, I, n.1029 del 30 giugno 2005) che *sarebbe assolutamente fuori da ogni logica, in contrasto con valori costituzionalmente preminenti oltre che senza alcun precedente legislativo nella disciplina del settore, che - in forza di queste ultime disposizioni - venga consentito di edificare insediamenti industriali in verde agricolo senza dover rispettare alcun limite di cubatura, distacchi, distanze, altezze, aprendo la porta ad una inevitabile cementificazione selvaggia e ad uno scempio ambientale senza precedenti e senza rimedio, anche per le future generazioni.*

Si tratta di una fattispecie diversa da quella degli interventi strettamente connessi all'esercizio del fondo e comunque è compito degli enti locali verificare concretamente che queste iniziative siano effettivamente corrispondenti all'esercizio dell'attività agricola e non si risolvano invece in una violazione di legge e in una ferita per il territorio.

Verifiche che gli enti locali sono chiamate a porre in essere a livello puntuale, perché la realizzazione di tali strutture va in ogni caso preceduta dal rilascio del titolo abilitativo dovuto che, a seconda della natura dell'intervento edilizio, può consistere in una concessione edilizia.

Resta inteso che i Comuni, in sede di pianificazione del loro territorio, possono peraltro introdurre nelle aree di verde agricolo. limiti più pregnanti

Sempre che ne sussistano le motivazioni e queste vengano debitamente esplicitate, deve cioè ritenersi legittimo che uno strumento urbanistico generale preveda nelle zone agricole vincoli e indici di densità non necessariamente corrispondenti, come di rito, all'esigenza di promuovere l'insediamento di specifiche attività agricole, ma piuttosto a quella di sottrarre parte del territorio comunale a nuove edificazioni. Così la destinazione di piano regolatore a verde agricolo di una data area ben può essere funzionale all'esigenza di conservazione dei valori naturalistici e di contenimento del fenomeno di espansione.

Si tratta di scelte che i Comuni possono esprimere all'interno dei loro strumenti urbanistici; in mancanza, il principio generale è, con le precisazioni di cui sopra, che i limiti di densità di cui alla legge urbanistica valgono, nelle zone di verde agricolo, nei riguardi delle abitazioni.

Allo stesso modo, qualora un'area definita dal PRG come Zona E) sia altresì sottoposta a speciale protezione paesaggistica, va preventivamente acquisita, per qualsiasi intervento da realizzare, la prescritta certificazione paesaggistica.

Il presente parere sarà pubblicato sul sito web del Dipartimento e, per estratto, sulla GURS.

Il Dirigente Generale
(Sergio Gelardi)

