



Prot. n. 125727

Roma, lì 10 GIU. 2010

Al Comune di Terracina
Dipartimento Pianificazione Assetto
e Sviluppo Economico e Culturale
Sportello Unico per l'Edilizia
Piazza Municipio, n. 1
04019 Terracina (LT)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 2, comma 2, della L.R. n. 21/2009 in tema di interventi edilizi in zona agricola riservati al coltivatore diretto ed all'imprenditore agricolo - Comune di Terracina.

Il Comune di Terracina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla interpretazione dell'art. 2, comma 2, della L.R. n. 21/2009 in tema di interventi edilizi straordinari riservati al coltivatore diretto ed all'imprenditore agricolo.

Il quesito posto dal Comune riguarda l'applicazione della L.R. n. 21/2009 nelle zone territoriali omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968, ossia nelle zone agricole.

Il Comune propone un'interpretazione dell'art. 2, comma 2, della legge regionale secondo la quale, in zona agricola, sarebbero consentiti indistintamente per tutti i richiedenti gli interventi di ampliamento di cui all'art. 3, mentre ai coltivatori diretti o agli imprenditori agricoli sarebbe riservata unicamente la possibilità di procedere al recupero degli edifici esistenti previsto dall'art. 5, comma 1, lett. b).

Tale interpretazione nasce dalla lettura in senso disgiuntivo dell'espressione "nonché" di cui all'art. 2, comma 2. In particolare il Comune ritiene che laddove il testo normativo recita che relativamente alle zone agricole resta fermo quanto previsto dalla L.R. n. 38/1999 "fatto salvo quanto previsto per l'ampliamento della volumetria residenziale dall'art. 3, comma 1, lett. a) nonché, per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, dall'art. 5, limitatamente ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli, [...] e/o loro eredi" intenderebbe dire che gli interventi di ampliamento di cui all'art. 3 sono consentiti indistintamente per tutti in deroga alla L.R. n. 38/1999, mentre solamente gli interventi previsti dall'art. 5 sarebbe riservati in via esclusiva ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

Tale ricostruzione del significato dell'art. 2, comma 2, conduce a risultati che sono di tutta evidenza carenti sotto il profilo della logica e del buon senso.

Come precedentemente detto nel parere reso al Comune di Cisterna di Latina, prot. n. 206667 del 23.12.2009, ai sensi dell'art. 2, comma 2, in zona agricola la L.R. n. 38/99 resta la disciplina generale dell'edificazione; a tale disciplina fanno eccezione unicamente gli interventi previsti dagli artt. 3, comma 1, lett. a) (ampliamento pari al 20% di edifici a destinazione residenziale) e 5 (recupero degli edifici esistenti), entrambi realizzabili solo a condizione che si

possiedano i requisiti soggettivi di coltivatore diretto o imprenditore agricolo e/o di loro eredi. Al di fuori di tali due limitate ipotesi non sono ammessi in zona agricola interventi diversi da quelli ammessi ai sensi della legge n. 38/1999.

La diversa lettura della norma da parte del Comune non può essere in alcun modo condivisa perché sarebbe privo di senso logico ritenere che, in zona agricola, chiunque possa realizzare gli interventi di ampliamento previsti dall'art. 3, sicuramente caratterizzati da un maggiore impatto sul territorio, mentre gli interventi di recupero di cui all'art. 5, dove l'attività trasformativa è di ben minore rilevanza, sarebbero riservati alla categoria dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli o rispettivi eredi, cui invece il legislatore intende garantire un trattamento di favore. Non avrebbe infatti senso attribuire al legislatore l'intenzione, in una zona territoriale omogenea quale quella agricola in cui è ovviamente più elevata la soglia di tutela, di consentire a tutti indiscriminatamente la realizzazione di interventi di maggiore entità (gli ampliamenti fino al 20%), e limitare invece la fattibilità di interventi di minore rilevanza edilizia quali il recupero (ossia, in definitiva, il cambio di destinazione d'uso) solamente ai soggetti in possesso di determinati requisiti soggettivi (la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo e/o rispettivi eredi). Non si rinviene in alcun modo quale sarebbe il senso di tale filosofia di tutela delle zone agricole.

L'interpretazione corretta della disposizione di cui all'art. 2, comma 2, della L.R. n. 21/2009, almeno allo stato della sua formulazione attuale, è pertanto quella per cui, in zona agricola, soltanto i coltivatori diretti, gli imprenditori agricoli ed i rispettivi eredi possono realizzare gli interventi edilizi straordinari previsti dall'art. 3, comma 1, lett. a) (ampliamenti fino al 20% degli edifici a destinazione residenziale) e dall'art. 5 (recupero degli edifici esistenti) e sempre che non riguardino comunque immobili di pregio censiti (art. 2, comma 1, lett. b); anche per tali categorie di soggetti va invece esclusa la possibilità di realizzare in zona agricola gli interventi contemplati dall'art. 3, comma 1, lett. b) (ampliamento di edifici a destinazione non residenziale) e dall'art. 4 (sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione). **Coloro che invece non posseggono i requisiti soggettivi di coltivatore diretto, imprenditore agricolo o di loro erede non possono realizzare in zona agricola nessuno degli interventi previsti dal c.d. Piano Casa.**

Del resto l'interpretazione normativa non può mai fermarsi al solo dato letterale, specie quando il risultato ottenuto conduce ad esiti inequivocabilmente infondati e contrari allo spirito delle norme; l'attività ermeneutica deve in primo luogo essere in funzione della *ratio* di fondo dell'impianto normativo nel suo complesso, senza 'speculare' sul significato di singole parole od espressioni isolandole dal relativo contesto generale.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)



L'estensore: SLevante

