



## COMUNE DI ISPICA

5° Settore

Politiche del Territorio e Sviluppo Economico

---

Prot. 0018861

Ispica li 27-6-2021

DIRETTIVA N. 2/22.06.2021

A tutti i tecnici del settore

LORO SEDI

**Oggetto: Determinazione dell'area minima di asservimento di case sparse realizzate in data antecedente al 01/09/1967 ubicati in zona agricola.**

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

**premesse**

che nell'esame di alcuni progetti ricadenti in terreno agricolo sono sorte problematiche interpretative, tra le altre, anche nel caso in cui all'interno dell'area in cui si colloca l'intervento vi siano fabbricati esistenti.

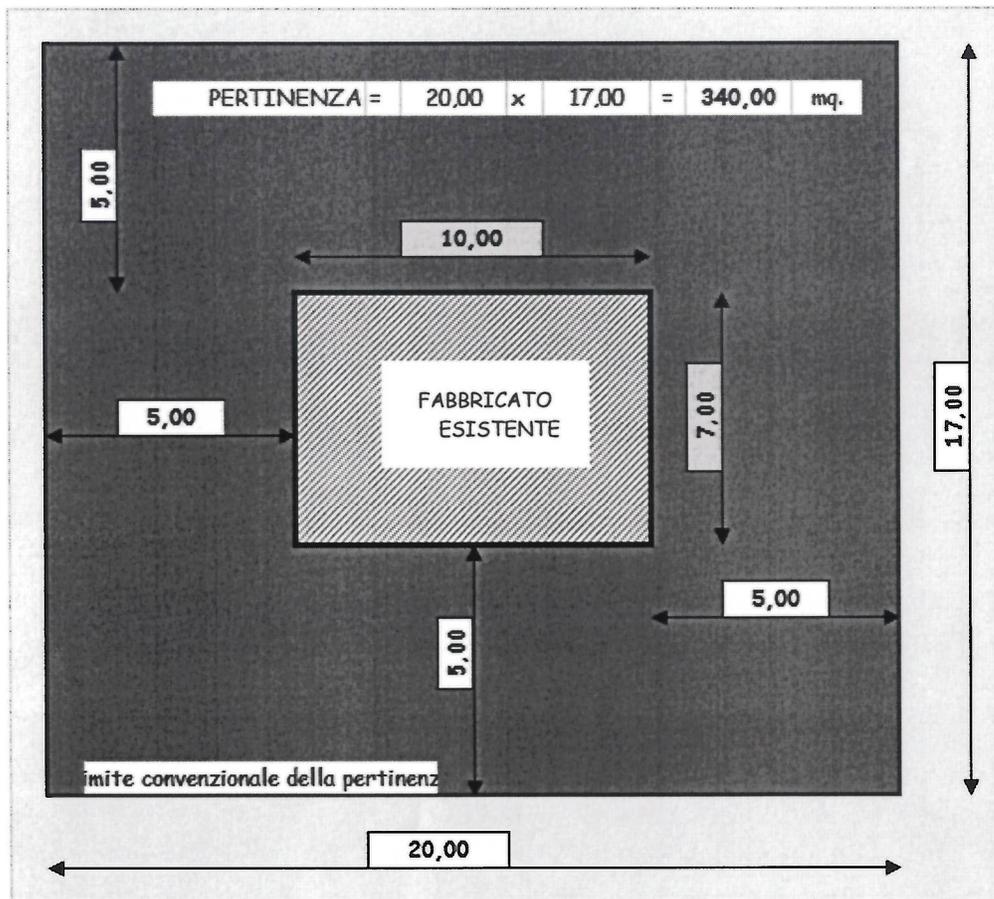
Che il problema consiste nella individuazione delle aree di pertinenza da attribuire all'edificato esistente nel caso in cui si intenda intervenire nei terreni in cui sono ubicati i suddetti fabbricati o in ampliamento all'edificato esistente o in aree separate.

**Considerato**

- Che le norme di attuazione del vigente PRG non affrontano specificamente il caso in oggetto,
- che nelle case sparse che si trovano all'interno di aree agricole, si riscontrano due casi:
  - a) Costruzioni residenziali esistenti in forza di una licenza o di una concessione edilizia rilasciata successivamente alla cosiddetta legge "ponte" (legge 6/8/1967, n. 765), , per le quali è stato operato un asservimento di area sulla base dell'indice fondiario definito dal D.M. 2/4/1968 (0,03 mc/mq)



Superficie complessiva		k1				12.000,00	mq.
Pertinenza occupata dal fabbricato esistente (vedi calcolo a parte nella sottostante immagine)		k2				340	mq.
Resta disponibile		K3	=	k1-k2	=	11.660,00	mq.
Indice fondiario della zona		K4			=	0,03	mc/mq.
Volume residuo ammissibile		K5	=	K3xK4		349,80	mc.
Realizzabile all'interno del lotto in ampliamento all'esistente.							



Premesso quanto sopra

#### DISPONE

1. Negli interventi, su aree contenenti vecchie costruzioni preesistenti alla data di entrata in vigore della legge 6/8/1967, n. 765, cioè preesistenti al primo settembre 1967, ai fini della definizione delle pertinenze dei fabbricati esistenti, si può considerare una pertinenza convenzionale ottenuta ritagliando intorno ad esso un'area idonea, calcolata applicando la distanza dai confini prevista per la zona.
2. Per le costruzioni realizzate in data successiva a quella indicata al punto 1, si deve considerare una pertinenza pari a quella vincolata nella concessione relativa oppure quella risultante dall'applicazione dell'indice fondiario di 0,03 mc/mq.
3. Rendere noto il presente parere compreso della parte motiva, attraverso inserimento nel sito del Comune.



*ct*

b) Vecchie costruzioni non espressamente produttive preesistenti alla suddetta legge “ponte” che obbligò i comuni al rispetto di limiti inderogabili di densità edilizia, altezza ecc., prive di un vincolo di asservimento specifico.

- Che nel primo caso è indubbio che la pertinenza da attribuire all’edificio esistente è quello derivante dall’applicazione dell’indice fondiario fissato per la zona agricola che era ed è ancora 0,03 mc/mq.
- Che nel secondo caso, (costruzioni antecedenti al 1/9/1967), qualora non vi sia già individuata una pertinenza specifica recintata o comunque circoscritta o definita in maniera oggettiva, occorre individuare un criterio univoco applicabile a tutti i casi che si presentano per l’attribuzione delle pertinenze dell’edificio esistente.
- Che la necessità di un chiarimento deriva dal fatto che si possono riscontrare casi che non consentono un’applicazione imparziale della stessa norma, più precisamente:

a) Il proprietario effettua un preventivo frazionamento della casa con una relativa pertinenza scelta a suo piacimento, rendendo libero il terreno limitrofo e utilizzandolo applicando gli indici e i parametri della zona agricola.

b) Oppure il proprietario presenta il progetto senza il preventivo frazionamento. In questo caso occorre attribuire la pertinenza all’edificio esistente, per cui si possono distinguere tre casi:

**1-La pertinenza viene attribuita in linea teorica applicando l’indice fondiario al volume esistente, ad esempio**

EDIFICATO ESISTENTE						
volume esistente		k1			210	mc
indice fondiario		k2			0,03	mc/mq.
pertinenza assorbita		k3	=	k1/k2	7.000,00	mq.

In questo caso appare evidente che si attua una disparità di trattamento tra chi ha effettuato un preventivo frazionamento e chi non lo ha fatto.

**2-Non viene attribuita nessuna pertinenza facendo salvo il volume occupato dalla costruzione. In questo caso però si avrebbe un edificio privo di pertinenza,**

**3-si considera una pertinenza convenzionale ottenuta ritagliando intorno al fabbricato esistente un’area idonea, ad esempio applicando la distanza dai confini prevista per la zona.**

**Ritenuto**

Che quest’ultima (la n. 3) potrebbe rappresentare una soluzione che assicura l’imparzialità, dà certezza sul criterio da adottare ed è sufficientemente ragionevole per assicurare anche la legalità ed evitare contenziosi che potrebbero andare in danno dell’Amministrazione.

Che a titolo esemplificativo si possa riportare il seguente esempio di calcolo:

Se viene richiesto un intervento su un’area di 12.000 mq., contenente il fabbricato sotto rappresentato realizzato in data antecedente al 6/8/1967, i conteggi andrebbero sviluppati come segue:



*Handwritten signature or initials.*

Ispica li 22-06-2021

Il responsabile del settore,  
geom. Vincenzo Terranova

*Direttiva redatta con il supporto tecnico dell'ing. Francesco Poidomani, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Ragusa al n. 175, in attuazione di apposito incarico professionale*

