

L'impianto fotovoltaico in area agricola: limiti urbanistici e funzionalità

Cons. Stato, Sez. VI 26 gennaio 2015, n. 333 - Patroni Griffi, pres.; Vigotti, est. - Comune di Campagnano di Roma (avv. Mennella) c. Urru (avv. Santiapichi)

Una nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esso connesse; pertanto, se, come nel caso di specie, il manufatto per il quale si chiede il permesso di costruire non consista solo in un impianto fotovoltaico, ma in un'opera edilizia vera e propria, si rende necessaria la verifica della conformità alle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune e, quindi, la strumentalità dell'opera alla coltivazione del fondo. Tale strumentalità non è dato riscontrare nell'impianto, proprio perché nel terreno interessato non esistono manufatti agricoli e, d'altra parte, non viene raggiunta l'unità minima aziendale alla quale è subordinato il rilascio del permesso in zona agricola.

(Omissis)

FATTO e DIRITTO

Il Comune di Campagnano di Roma chiede, con quattro distinti ricorsi in appello (dei quali è opportuna la riunione, in quanto connessi oggettivamente e/o soggettivamente), la riforma di altrettante sentenze del Tribunale amministrativo del Lazio, che ha accolto i ricorsi proposti dalla signora Silvia Urru avverso i provvedimenti di diniego di sanatoria e le successive ordinanze di demolizione di opere eseguite senza permesso di costruire sull'immobile sito in via Selva Grossa n. 4, consistenti, rispettivamente, nell'ampliamento al piano terra e nel seminterrato, nell'apertura di una finestra e nelle variazioni di spazi interni, nel cambio di destinazione d'uso al piano terra e nel seminterrato, e avverso il diniego di permesso di costruire un impianto fotovoltaico.

I) Le sentenze impugnate hanno accolto i ricorsi relativi ai dinieghi di sanatoria per la mancata esistenza delle opere alla data del 31 marzo 2003, rilevando il difetto di istruttoria e di motivazione dei provvedimenti impugnati, non valendo, secondo il Tribunale amministrativo, a suffragare il presupposto di fatto assunto dall'Amministrazione le risultanze dei rilievi fotografici incompatibili con la dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dall'interessata.

I.2) Gli appelli presentati dal Comune sono fondati e devono essere accolti.

Come ricorda l'Amministrazione ricorrente, infatti, la prova dell'esistenza alla data rilevante del 31 marzo 2003 delle opere oggetto della richiesta di sanatoria, presentata ai sensi dell'art. 32 della l. 24 novembre 2003, n. 326 e della legge regionale del Lazio n. 12 dell'8 novembre 2004, ricade sull'interessato, in quanto elemento integrante la possibilità di usufruire dell'eccezionale regime del condono edilizio.

Nella fattispecie in esame tale prova non è stata raggiunta dalla proprietaria delle opere eseguite in assenza del permesso di costruire, in quanto nell'atto in data 17 giugno 2003 di compravendita dell'immobile sito in via Selva Grossa n. 4, il fabbricato veniva dichiarato conforme alle concessioni edilizie che lo riguardano (tra le quali la concessione n. 41 del 1996). Questa circostanza, che smentisce quanto attestato dall'interessata nella dichiarazione sostitutiva allegata all'istanza di sanatoria relativamente alla data di realizzazione degli abusi in data anteriore al marzo del medesimo anno, è stata posta dal Comune a motivazione dei dinieghi impugnati, insieme, per quanto riguarda l'ampliamento al piano seminterrato, al risultato del fotogramma aereo ricavato dalle riprese effettuate il 12 luglio 2003 da una società specializzata, che non ne evidenzia l'esistenza. Pertanto, la mancanza dell'elemento essenziale ad integrare la sanatoria, consistente, appunto, nella prova dell'esistenza delle opere alla data indicata nel comma 25 dell'art. 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito nella legge 24 novembre 2003, n. 326 e nell'art. 2 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12, costituisce motivazione sufficiente a sostenere la legittimità dei provvedimenti impugnati, sotto l'aspetto considerato, come ha sostenuto il Comune negli appelli in esame.

II) Anche la sentenza che ha accolto il ricorso proposto avverso il diniego di permesso di costruire un impianto fotovoltaico, recintato da un muretto e sovrastante palificazione per un'altezza complessiva di 2,30 metri sul terreno sito in zona agricola e adiacente a quello, con sovrastante fabbricato, sito in via di Selva Grossa, n.4 (già oggetto dei ricorsi di cui sopra) merita la riforma chiesta con l'ultimo degli appelli in esame.

Il provvedimento impugnato, premesso che *la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esso connesse, ai sensi dell'art. 55, comma 1, della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, e che le norme per l'edificazione nella zona agricola subordinano il rilascio del permesso di costruire al rispetto del lotto minimo d'intervento, rappresentato dall'unità aziendale minima, di cui all'art. 52, comma 3, della legge regionale 38/99*, la cui estensione, per le colture a uliveto-frutteto rappresentate dalla ricorrente, è quantificata dalla deliberazione consiliare n. 55 del 4 dicembre 2003 in una superficie minima coltivabile di Ha 1.72, con esclusione di tutte le aree non utilizzate ad uso diverso dalla coltivazione, ha negato il permesso sia perché la superficie indicata dalla richiedente, pari a Ha 1.74,60 comprende una parte di terreno concessa in comodato da altro soggetto con espresso divieto al comodatario di servirsene ad uso diverso dall'installazione dell'impianto fotovoltaico, e quindi non raggiunge l'unità minima aziendale come sopra quantificata, sia perché non è stata dimostrata la necessità dell'intervento alla conduzione del fondo.

Inoltre, prosegue il provvedimento impugnato, sul terreno interessato dall'intervento risulta realizzato un fabbricato rurale assentito inizialmente con concessione edilizia n. 41 del 1996, che è stato oggetto di opere abusive per le quali sono state presentate e respinte quattro istanze di condono, e che hanno concretizzato *una chiara connotazione esclusivamente residenziale dell'edificazione del lotto di terreno, con conseguentemente compromissione della vocazione agricola* e la conseguente esclusione della finalizzazione dell'installazione richiesta alla conduzione del fondo.

La sentenza impugnata ha accolto il ricorso, rilevando che l'uso in comodato della parte di terreno non di proprietà della ricorrente vale a raggiungere il lotto minimo necessario; che la strumentalità all'attività agricola dell'impianto è comprovata dalla sua destinazione all'erogazione di energia per l'irrigazione dei campi; che i profili relativi all'abusività del manufatto edilizio presente sull'area, essendo stati accolti i ricorsi proposti avverso i dinieghi di sanatoria, non hanno rilevanza, alla pari delle violazioni alla disciplina edilizia, in forza del regime di favore che il d.lgs. 29 dicembre 2003, n. 387 riserva alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

II.2) L'appello proposto dal Comune è fondato.

Il manufatto del quale si tratta non consiste, infatti, solo nell'impianto fotovoltaico, ma in un'opera edilizia vera e propria, essendo recintato da un muretto in calcestruzzo e dalla relativa palificazione, per un'altezza di due metri e mezzo. Con la richiesta di documentazione integrativa del 30 marzo 2011 il Comune aveva sottolineato questa circostanza, evidenziando che la nuova edificazione in zona agricola è consentita solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole, secondo quanto dispone l'art. 55 della citata legge regionale n. 38 del 1999: del resto, la stessa relazione tecnica allegata alla richiesta del permesso di costruire aveva collegato la necessità della installazione alla coltivazione del fondo. Ne deriva, come osserva il Comune appellante, che la non contestata natura di nuova edificazione appartenente all'impianto de quo, anche in considerazione della recinzione costituita da un muretto di sostegno in calcestruzzo con sovrastante rete metallica (per tutte, Consiglio di Stato, Sez. V 9 aprile 2013, n. 1922) sconta la verifica della conformità alle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune e, quindi, la strumentalità dell'opera alla coltivazione del fondo, predicata dalla norma appena citata. E tale strumentalità non è dato riscontrare nell'impianto di cui trattasi, proprio perché nel terreno interessato non esistono manufatti agricoli e, d'altra parte, non viene raggiunta l'unità minima aziendale alla quale è subordinato il rilascio del permesso in zona agricola, secondo quanto esposto nel provvedimento impugnato in primo grado. Quanto a quest'ultimo aspetto vale ricordare come la considerazione del terreno ottenuto in comodato dall'interessata non può servire, contrariamente a quanto ha ritenuto il primo giudice, ad integrare il lotto minimo, in quanto tale terreno è stato vincolato dalla concedente all'installazione dell'impianto e non alla coltivazione agricola, laddove la prescrizione è ovviamente nel senso che la strumentalità della nuova edificazione deve esprimersi su un'area destinata all'uso agricolo, e su quest'uso deve essere commisurata.

III) In conclusione, tutti gli appelli sono fondati e devono essere accolti, con conseguente riforma delle sentenze impugnate e reiezione dei ricorsi con le stesse accolte.

Le spese del giudizio seguono, come di regola, la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

(Omissis)