

Bur n. 9 del 27/01/2009

Urbanistica

Circolari N. 2 del 15 gennaio 2009

Legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 Disposizioni di riordino e semplificazione normativa – collegato alla legge finanziaria 2007 in materia di governo del territorio, parchi e protezione della natura, edilizia residenziale pubblica, mobilità e infrastrutture. Articoli da 1 a 15. Note esplicative.

(Approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 4146 del 30 dicembre 2008).

Indirizzata ai Signori Sindaci dei Comuni del Veneto; ai Signori Presidenti delle Amministrazioni Provinciali del Veneto; e, p.c. all'ANCI Veneto; all'Unione Province del Veneto

– Loro sedi –

PREMESSA

La legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", ha dettato la nuova disciplina urbanistica, in sostituzione della precedente legge regionale n. 61 del 1985.

I numerosi aspetti innovativi contenuti nella legge regionale in materia di pianificazione hanno reso necessaria la presenza di una normativa di carattere transitorio al fine di coordinare le vecchie disposizioni in materia urbanistica con quelle nuove. Tali norme transitorie sono state, inoltre, oggetto di successive modifiche allo scopo di assicurare una adeguata valorizzazione e gestione del territorio agricolo, nelle more della definitiva applicazione della legge regionale in questione a seguito dell'approvazione dei PAT e dei PI.

Ripercorrendo brevemente gli interventi normativi che si sono susseguiti in relazione alle norme transitorie delle zone agricole ricordiamo, in primo luogo, che l'originario articolo 48, comma 3, della lr 11 del 2004, aveva mantenuto salva la legge regionale n. 24 del 1985 per un anno di tempo, a decorrere dalla adozione e pubblicazione nel BUR degli atti di indirizzo previsti dall'articolo 50 della lr. 11 del 2004. Trascorso detto termine, tenuto conto dei tempi necessari per l'approvazione del primo PAT e PI, il legislatore veneto è intervenuto con la l.r. n. 23 del 2005 (comma 7bis 3 dell'articolo 48 della l.r. 11/04), rinviando nuovamente l'operatività della nuova disciplina delle zone agricole al 30 giugno 2006 e limitando gli interventi ammissibili in detta zona.

Alla scadenza del 30 giugno 2006, il legislatore è ulteriormente intervenuto con la legge regionale 10 agosto 2006, n. 18, al fine di risolvere, sempre in via transitoria nelle more dell'approvazione dei primi PAT e PI, alcune problematiche edificatorie e di tutela del territorio agricolo emerse nel frattempo, prevedendo una diversificazione degli interventi per singola sottozona agricola, a seconda delle rispettive specificità.

Infine, il legislatore è nuovamente intervenuto con la legge regionale n. 4 del 2008, che qui si intende illustrare al fine di fornire le prime indicazioni operative in ordine alle modifiche apportate alla legge regionale n. 11/04, fermo restando che le previsioni contenute nelle leggi regionali risultano prevalenti rispetto alle disposizioni dei piani regolatori comunali tranne il caso in cui sia la stessa legge a rinviare espressamente alla disciplina dettata dai piani regolatori comunali.

In proposito si precisa che la presente circolare prende in considerazione non solo le modifiche relative alle zone agricole bensì anche una parte degli articoli del collegato alla finanziaria che riguardano le modifiche alla legge regionale n. 11 del 2004 sotto l'aspetto urbanistico al fine di apportare utili chiarimenti per la corretta applicazione delle norme regionali.

Risulta parimenti opportuno evidenziare che la precedente circolare n. 1 del 2007 è sostituita dalla presente e, di conseguenza, vengono di seguito riportati alcuni chiarimenti forniti con la medesima e che non sono stati oggetto di specifiche modifiche:

a) per i piani regolatori che non operano, nella propria cartografia, alcuna distinzione tra le diverse sottozone, prevedendo genericamente la sola zona E, si richiama quanto già evidenziato con la precedente circolare in relazione a tale fattispecie.

La tutela di tali aree agricole, con particolare riferimento all'attività pianificatoria, già disciplinata dalla l.r. 24 del 1985, non può dirsi venuta meno con la nuova legge regionale n. 11 del 2004, che assegna al territorio agricolo una vocazione prevalentemente produttiva orientata ad una pianificazione equilibrata e razionale, tesa a salvaguardare il recupero del patrimonio edilizio con particolare riferimento all'attività agricola.

Per tali motivi, nel rispetto di entrambe le discipline volte a non pregiudicare il territorio agricolo, si ritiene che nelle attuali zone E prive della distinzione in sottozone, in attesa del PAT, debba trovare applicazione la normativa più rigorosa che disciplina le zone E1.

b) in relazione all'articolo 5, della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che disciplina il recupero del patrimonio edilizio degradato nelle zone di montagna, non modificato né abrogato dalla legge regionale n. 4 del 2008, si conferma quanto già precisato con la precedente circolare n. 1 del 2007. In particolare, la norma, in deroga a quanto previsto dall'articolo 48, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI, nelle zone agricole dei territori classificati montani, consente la ricostruzione di fabbricati crollati dei quali residuino solo frazioni dei muri subordinandola alla concomitante esistenza delle seguenti condizioni:

- esistenza dei muri perimetrali che consentano di individuare il sedime e ciò risulti nelle cartografie edilizie depositate presso gli enti competenti (Catasto; Ufficio del Registro; Amministrazione Comunale nel caso di edifici per cui sia stato rilasciato titolo abilitativo) dalle quali emergano dati certi ed incontrovertibili;
- il rispetto integrale della tipologia originaria, come risultante da documentazione fotografica e/o iconografica e, in ogni caso, nel rispetto della tipologia degli edifici già presenti nella zona;
- il rispetto della volumetria originaria quale ricavabile dalla suddetta documentazione e, in ogni caso, nel rispetto della volumetria ammessa dal piano regolatore per l'area su cui sorge l'edificio degradato o per aree simili.

c) per quanto concerne i procedimenti in itinere previsti dal comma 7 bis 3, dell'articolo 48, della legge regionale n. 11 che prevede che, decorso il termine del 30 giugno 2006, ai procedimenti autorizzatori in corso continua ad applicarsi la legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e successive modificazioni, si ritiene opportuno fornire alcune precisazioni. La norma si riferisce alle sole richieste di rilascio di autorizzazione presentate anteriormente alla scadenza del 30 giugno. In relazione alla richiesta di varianti in corso d'opera, che richiedono la modifica di autorizzazioni già rilasciate, si ritiene debba applicarsi la medesima procedura usata per il rilascio della autorizzazione stessa. Ciò in virtù del fatto che, fino alla definitiva realizzazione delle opere autorizzate e della conseguente scadenza della autorizzazione, ogni qualsivoglia modifica all'autorizzazione edilizia non può che essere considerata come facente parte dello stesso procedimento autorizzatorio in fieri, sempre che avviato ma non concluso e sempre che gli interventi non si pongano in contrasto con la normativa vigente eventualmente sopravvenuta.

Tutto ciò premesso, si rammenta che la legge regionale n. 4 del 2008 ha provveduto ad uniformare la disciplina delle zone agricole per quanto concerne le zone E2 ed E3, mantenendo una leggera distinzione per le zone E1, di maggior tutela, e confermando la disciplina precedente in ordine alle zone E4. Inoltre, la medesima legge regionale ha dettato alcune disposizioni integrative in materia di interventi in zona agricola, di varianti urbanistiche e in materia di sportello unico.

Oltre alle problematiche relative all'applicazione della legge regionale n. 4 del 2008, si forniscono alcune precisazioni relativamente all'articolo 45, della legge regionale 11 del 2004, oggetto di numerose richieste interpretative. In proposito si evidenzia che le disposizioni riguardanti i vincoli hanno trovato immediata applicazione al momento della entrata in vigore della legge posto che la norma in questione non prevedeva, ai fini dell'applicabilità, la previa approvazione del PAT e PI. Tale soluzione di continuità con la normativa precedente di cui alla legge regionale n. 24 del 1985, risulta essere l'unica coerente con l'intento perseguito dal legislatore regionale di garantire la salvaguardia della vocazione produttiva agricola del suolo e di evitare l'utilizzo della risorsa territoriale verso altre destinazioni d'uso non giustificate.

Nel prosieguo della presente circolare, per semplicità, si farà riferimento ai diversi articoli del collegato in materia urbanistica senza ulteriore specificazione.

Per quanto concerne gli articoli della legge regionale n. 4 del 2008 non considerati dalla presente circolare, trattasi di disposizioni che non hanno presentato specifiche problematiche applicative.

1. Articolo 5 della Legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Modifica dell'articolo 44 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11"

a) Il comma 1 dell'articolo 5 introduce, i seguenti commi 2 bis e 2 ter all'articolo 44:

"2 bis. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

2 ter. Al fine di garantire la tutela delle differenti realtà socio-economiche e agro-ambientali presenti nel territorio, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, gli interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive di cui al comma 1 sono consentiti, qualora siano realizzati dalle Regole di cui alla legge regionale 19 agosto 1996, n. 26 "Riordino delle Regole", da fondazioni ed istituti nonché dagli enti pubblici territoriali e da società o enti dagli stessi costituiti o prevalentemente partecipati."

Per quanto riguarda le norme in questione non sono emerse particolari problematiche applicative.

In relazione al comma 2bis, occorrerà verificare, per ciascun specifico caso, se l'intervento rientra nella casistica prevista dalle norme cogenti e se le medesime siano sufficientemente precise al fine di potervi fare riferimento nella realizzazione degli interventi citati.

In ogni caso, a titolo esemplificativo, utili riferimenti possono essere le norme sulla Condizionalità in base alle quali si rendono necessari adeguamenti strutturali e il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Testo unico sulla sicurezza".

b) Il comma 2 dell'articolo 5 introduce il seguente il comma 3bis all'articolo 44:

"3 bis. Al fine di garantire l'insediamento di giovani in agricoltura sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, limitatamente alle iniziative del Programma di sviluppo rurale 2007-2013 riferite al pacchetto giovani relative agli interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive, l'approvazione del piano aziendale per lo sviluppo dell'impresa, ai fini del finanziamento a valere sul fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FEARS), sostituisce l'approvazione del piano aziendale prevista dal comma 3."

La norma in esame, volta a garantire l'insediamento di giovani in agricoltura, contiene due disposizioni.

La prima di esse disciplina, a regime, gli interventi edilizi, destinati tanto alla residenza quanto a strutture agricolo produttive, che possono essere effettuati in deroga ai requisiti di cui al comma 2 dell'articolo 44 (iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del SISP, occupazione di

almeno una unità lavorativa a tempo pieno, redditività minima...). Per la fase transitoria, invece, ai sensi del combinato disposto della norma in esame e dell'articolo 48, comma 7 ter, lett. a), punto 3, sono consentiti esclusivamente – in deroga ai requisiti di cui al comma 2 dell'articolo 44– i soli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati esclusivamente a strutture agricolo–produttive.

La seconda parte della disposizione stabilisce, invece, limitatamente alle iniziative del Programma di sviluppo rurale 2007 – 2013 relative agli interventi edilizi destinati alle sole strutture agricolo–produttive, che l'approvazione del piano aziendale per lo sviluppo dell'impresa sostituisca l'approvazione del piano aziendale da parte dell'ispettorato regionale dell'agricoltura. Trattasi di una disposizione che, pur essendo collocata tra le norme a regime, è all'evidenza di immediata applicazione dato il richiamo effettuato dal Legislatore al PSR 2007 – 2013.

Per completezza, si ricorda che la sostituzione prevista dalla deroga va riferita alle domande presentate dai giovani imprenditori e inserite nella graduatoria di ammissibilità e finanziabilità in quanto solo con l'inserimento in tale graduatoria il piano aziendale per lo sviluppo dell'impresa può ritenersi approvato.

c) Il comma 5 dell'articolo 5 sostituisce il comma 5 dell'articolo 44

"5. Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43. Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria."

La novità di tale disposizione consiste nell'aver introdotto, tra gli interventi sempre consentiti, anche l'ampliamento fino ad 800 mc., comprensivi dell'esistente e nel rispetto della tipologia originaria. In primo luogo occorre specificare che l'ampliamento è ammesso a favore di tutti coloro che possiedono una casa di abitazione in zona agricola, a prescindere dall'essere o meno imprenditore agricolo e indipendentemente dall'esistenza di un annesso rustico e che l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento, escludendosi quindi la possibilità di realizzare l'intervento su altri edifici ancorché situati nella medesima corte agricola. Si fa inoltre presente che l'ampliamento citato trova applicazione esclusivamente a favore degli edifici che, alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 4 del 2008, risultano essere già case di abitazione (e quindi possedere l'agibilità).

Si evidenzia inoltre che la richiesta di ampliamento può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalle vigenti norme, da valutarsi da parte del comune (ad es. ristrutturazione ed ampliamento).

Infine, si conferma quanto già definito con la circolare n. 1 del 2007 "Al fine di evitare interpretazioni della norma che potrebbero vanificarne la ratio, si precisa che l'ampliamento concesso di 800 mc va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera. Tale indirizzo risulta conforme alla disciplina fino a oggi applicata nelle zone agricole, posto che la disposizione attuale non differisce rispetto alle previgenti normative (L.R. nn. 58/78 E 24/85).

La disposizione vale esclusivamente per gli edifici non oggetto di tutela da parte dello strumento urbanistico generale. Invero, per tali edifici, individuati quali beni culturali e ambientali ai sensi dell'articolo 10 della L.R. n. 24/85 e disciplinati da specifiche norme di piano regolatore generale, sono confermate le possibilità di intervento previste nello strumento urbanistico vigente".

Infine, in relazione al concetto di "tipologia originaria", la scelta del legislatore è rivolta al mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in coerenza con le scelte di piano vocate alla valorizzazione dell'assetto territoriale tipico delle zone agricole. Per tali motivi possono essere consentiti interventi che, pur se non totalmente rivolti a mantenere l'originario aspetto dell'edificio, rispettino in ogni caso le caratteristiche

tipologiche della edificazione rurale e del contesto insediativo in cui tali edifici si inseriscono, componendosi armonicamente con l'edificio esistente.

d) Il comma 6 dell'articolo 5 introduce i seguenti commi 5 bis e 5ter all'articolo 44 :

"5 bis. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".

Nell'intento di promuovere lo sviluppo dell'offerta turistica, la norma segna un cambiamento rispetto al passato laddove la realizzazione di piscine in zona agricola era ammessa solamente come funzionale ed accessoria alla residenza. La deroga, proprio perché complementare all'attività ricettiva, consente di realizzare piscine in zona agricola, differenziando le aziende agrituristiche, per le quali la norma consente, in sede di presentazione del piano aziendale, di prescindere dai requisiti minimi del comma 2, rispetto alle attività ricettive a conduzione familiare, per le quali la medesima norma consente di non presentare il piano aziendale.

"5 ter. I comuni, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3, disciplinano nel PI la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo."

La norma sopra esposta è volta a consentire, in presenza di PAT e PI, gli interventi volti alla realizzazione di modesti manufatti in legno di palese removibilità, a favore di tutti coloro che possiedono un terreno in zona agricola, a prescindere dall'essere o meno imprenditore agricolo e dalla presentazione del piano aziendale. Si evidenzia che nel concetto di PI di cui alla presente norma può essere ricompreso anche il piano regolatore avente efficacia di PI qualora detti interventi siano già regolamentati e non si pongano in contrasto con il PAT. Per il concetto di removibilità si rinvia a quanto previsto dal Testo unico in materia edilizia ed alla consolidata giurisprudenza che si è formata sul punto.

e) Il comma 8 dell'articolo 5 introduce il seguente comma 7 bis all'articolo 44:

"7 bis. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 2."

Per quanto riguarda la norma in questione non sono emerse particolari problematiche applicative; si rammenta che la Giunta regionale con delibera 8 agosto 2008, n. 2204 ha fornito le prime disposizioni organizzative per l'autorizzazione, installazione ed esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

2. Articolo 6, della Legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni transitorie in materia di applicazione dell'articolo 48 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11"

a) Comma unico

"1. Le varianti allo strumento urbanistico generale, consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 alla data di entrata in vigore della presente legge e quelle previste dalla presente legge, possono essere adottate anche fino all'approvazione del piano degli interventi (PI), laddove non previsto, e comunque non oltre il 31 dicembre 2009".

Con tale disciplina il legislatore consente di adottare le varianti in deroga previste dalla norma transitoria dell'articolo 48, della legge regionale n. 11 del 2004 e dalla legge regionale n. 4, fino all'approvazione del Piano Interventi o, in sua assenza, fino al 31 dicembre 2009. Si evidenzia che il richiamo al Piano Interventi va riferito al piano approvato ai sensi dell'articolo 18 e non al piano previsto dal comma 5, dell'articolo 48, della citata legge regionale n. 11 del 2004. In tale ultima ipotesi, infatti, applicare la norma in presenza del piano regolatore che assume mera efficacia e valore di PI significherebbe consentire varianti fino all'approvazione del PAT mentre il legislatore, riferendosi al PI, ha inteso differire ulteriormente il termine per l'adozione di dette varianti fino all'approvazione di quest'ultimo (e comunque entro il 31 dicembre 2009).

3. articolo 7, della Legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Modifica l'articolo 48 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11"

a) Il comma 2 dell'articolo 7 apporta integrazioni al comma 1, dell'articolo 48:

"Al comma 1 dell'articolo 48 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, dopo le parole "dall'articolo 50, commi da 4 a 8 e 16, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni" sono aggiunte le seguenti parole: "; con le medesime procedure possono essere altresì adottate le varianti allo strumento urbanistico generale vigente finalizzate a dare attuazione all'articolo 5 della legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile" nonché quelle necessarie per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici."

Per quanto riguarda le norme in questione non sono emerse particolari problematiche applicative; anche in questo caso si richiama la delibera della Giunta Regionale 8 agosto 2008, n. 2204 con cui sono state fornite le prime disposizioni organizzative per l'autorizzazione, installazione ed esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

b) Il comma 3 apporta integrazioni al comma 1ter, dell'articolo 48:

"Al comma 1 ter dell'articolo 48 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, dopo la parola: "(PTCP)" si aggiungono le parole: ", ai piani di assetto del territorio intercomunale (PATI) aventi ad oggetto i singoli tematismi di cui al comma 1, dell'articolo 16, riferiti agli ambiti e previsioni di cui al comma 2, lettere a) e b) del medesimo articolo 16 limitatamente a temi di interesse pubblico o di pubblica utilità,".

L'introduzione di questa norma si è resa necessaria al fine di consentire la realizzazione di opere di interesse pubblico o di pubblica utilità da parte di più comuni che vogliano perseguire tale finalità in accordo.

La norma consente, in deroga al divieto previsto dal comma 1, fino all'approvazione del primo PAT, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate all'adeguamento ai piani di assetto del territorio intercomunale (PATI) aventi ad oggetto i singoli tematismi di cui al comma 1, dell'articolo 16, riferiti agli ambiti intercomunali omogenei per caratteristiche insediativo-strutturali, geomorfologiche, storico-culturali, ambientali e paesaggistiche e a previsioni la cui incidenza territoriale sia da riferire ad un ambito più esteso di quello comunale, limitatamente a temi di interesse pubblico o di pubblica utilità.

c) Il comma 4 sostituisce il comma 7 bis 2 dell'articolo 48 (Sportello unico):

"7 bis 2. In deroga al divieto previsto dal comma 1, fino all'approvazione del primo PAT, sono consentite varianti allo strumento urbanistico generale conseguenti alla procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività produttive esistenti, ivi comprese le attività commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere e i servizi resi dalle banche, considerate non più compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono, previo parere della provincia da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali se ne prescinde. La partecipazione regionale alla conferenza di servizi è preceduta dalla valutazione tecnica regionale di cui all'articolo 27. Nel caso di trasferimento di attività, con le medesime modalità e procedure può essere riclassificata l'area

su cui insiste l'attività da trasferire ed essere previsto l'utilizzo dei crediti edilizi di cui al comma 4 dell'articolo 36 in aree appositamente identificate. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, l'ampliamento è consentito fino ad un massimo di 1.500 mq. e comunque nel limite dell'80 per cento della superficie coperta esistente. Sono di competenza esclusivamente comunale e non necessitano del parere regionale in sede di conferenza di servizi, le varianti al piano regolatore generale di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 447 del 1998 e successive modificazioni che interessano: a) ampliamenti delle attività realizzati mediante mutamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti, purché non comportino modifiche della sagoma e/o del volume; b) ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 100 mq. di superficie coperta; c) modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 447 del 1998 e successive modificazioni, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate; d) esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.".

Rispetto a quanto già previsto dal previgente comma in relazione alle attività assentibili tramite lo sportello unico, la nuova disposizione si differenzia per l'aver introdotto, in sostituzione della trasposizione di z.t.o. D, la tipologia relativa al trasferimento delle attività produttive (commerciali ed artigiane, attività turistiche ed alberghiere, servizi resi dalle banche, non più compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono), introducendo altresì la possibilità di utilizzare l'istituto del credito edilizio. La norma inoltre assegna ai comuni, in ipotesi tassativamente previste, la competenza ad approvare progetti mediante la procedura di sportello unico. In questo caso, si rammenta che la norma in questione non richiama la previa acquisizione del parere della provincia, che risulta pertanto non necessario.

In relazione all'ipotesi dell'ampliamento di un'attività produttiva, fermo restando quanto previsto con la Circolare n. 16 del 2001, si forniscono le seguenti precisazioni.

- **Ampliamento di attività produttiva in zona impropria:** questa ipotesi ricorre di regola quando l'attività produttiva è già stata riconosciuta con l'art. 126 della L.R. n. 61/85 (come modificato con la L.R. n. 11/87), o con apposita scheda prevista in applicazione dell'art. 30 della L.R. n. 61/85. In questi casi il riconoscimento dell'attività produttiva non ha comportato la corrispondente zonizzazione dell'area, e quindi l'ampliamento dell'attività seguirà le medesime previsioni urbanistiche senza comportare alcuna zonizzazione, in quanto sia l'intervento originario che l'ampliamento continueranno ad essere in zona impropria.
- **Ampliamento in zona impropria di attività produttiva in zona propria:** questa ipotesi ricorre nel caso in cui l'attività produttiva esistente è correttamente inserita da un punto di vista urbanistico, mentre l'ampliamento proposto ricade in tutto o in parte in zona impropria. In questa ipotesi appare corretto prevedere per l'area su cui ricadrà l'ampliamento la medesima zonizzazione dell'area su cui insiste l'attività principale.

Si evidenzia che non è in alcun modo assentibile un progetto relativo ad un'attività abusiva; la procedura dello "sportello unico" prevede infatti delle semplificazioni procedurali per quanto attiene alle attività produttive, ma non prevede alcuna possibilità di sanatoria o di interventi relativi ad edifici che non siano mai stati legalmente riconosciuti sotto il profilo urbanistico.

Nei casi di nuovo impianto derivanti da ampliamento, o comunque nel caso di necessità di nuova zonizzazione, la richiesta da trasmettere alla Regione in occasione della conferenza dei servizi dovrà essere corredata dalla dichiarazione del Comune in merito all'osservanza dell'art. 41 del PTRC, relativamente all'assenza nel PRG di aree idonee, oppure alla insufficienza delle aree previste rispetto al progetto proposto.

d) Comma 5 dell'articolo 7 della l.r. n. 4/08

"5. Il limite massimo di ampliamento di 1.500 mq. e dell'80 per cento della superficie coperta, previsto dal comma 4 per le attività produttive in zona impropria, può essere conseguito, dall'entrata in vigore della presente legge, anche con più varianti, purché con le stesse il suddetto limite non sia complessivamente superato".

Trattasi di una norma che fa diretto riferimento alle previsioni del nuovo comma 7bis 2, di cui al precedente punto c), mediante la previsione di un limite massimo di ampliamento consentito nelle zone improprie; poiché essa non modifica la legge regionale n. 11 del 2004, il suo contenuto rimane incorporato nella legge regionale n. 4 del 2008.

e) Comma 6 dell'articolo 7 della l.r. n. 4/08

"6. Nelle procedure relative allo sportello unico per le attività produttive di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche, decorsi inutilmente i termini fissati dall'articolo 4, commi 1, 1 bis e 3 del medesimo decreto, senza che il responsabile del procedimento presso la struttura dello sportello unico comunale o intercomunale abbia comunicato al richiedente il provvedimento conclusivo, ovvero abbia attivato la conferenza di servizi di cui all'articolo 4, commi 3 e seguenti, il richiedente può presentare istanza alla struttura regionale competente in materia di sportello unico per le imprese affinché, entro quindici giorni dalla richiesta, convochi una conferenza di servizi finalizzata ad individuare le modalità per l'eventuale prosecuzione del procedimento. Le medesime procedure si applicano nell'ipotesi in cui, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 447 del 1998 e successive modifiche, non sia stato comunicato il rigetto dell'istanza".

Trattasi di una previsione normativa che intende favorire l'attuazione delle norme in materia di sportello unico consentendo al privato, che non abbia ricevuto risposta da parte del comune, di intervenire tramite l'amministrazione regionale al fine di attivare la conseguente procedura.

f) Il comma 7 sostituisce il comma 7ter dell'articolo 48 (Disciplina zone agricole):

"7 ter. Decorso il termine di cui al comma 7 bis 3, fermi restando gli interventi consentiti ai sensi del comma 5 dell'articolo 44, nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI: a) nelle sottozone classificate E1, E2, E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono consentiti, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni dello stesso: 1) gli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico comunale finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale e rurale ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 ; 2) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo individuate e disciplinate dallo strumento urbanistico vigente, gli interventi in esso previsti; 3) gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricole-produttive con le modalità di cui agli articoli 44 e 45; b) nelle sottozone classificate E2 e E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono, altresì, consentiti gli interventi di cui alla lettera d), comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni nonché, fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'articolo 44, la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc.; c) nelle sottozone classificate E4 – centri rurali – dal vigente piano regolatore generale comunale sono consentiti tutti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente; d) oltre agli interventi ammessi per ciascuna tipologia di sottozona ai sensi delle lettere a), b) e c), nelle zone agricole dei territori montani di cui all'articolo 1 della legge regionale 18 gennaio 1994, n. 2 "Provvedimenti per il consolidamento e lo sviluppo dell'agricoltura di montagna e per la tutela e la valorizzazione dei territori montani" sono consentiti, altresì, gli interventi finalizzati al mutamento di destinazione d'uso residenziale nei limiti di 300 mc., a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'ispettorato regionale dell'agricoltura, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente. Nelle zone E1, il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali è consentito esclusivamente con gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni; e) per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.".

La norma, disciplina gli interventi consentiti nelle singole sottozone agricole nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI. Come già anticipato nelle premesse, si è provveduto ad unificare la disciplina per le zone E2 ed E3, che pertanto sono trattate da questa circolare in forma unitaria. Per quanto concerne invece le sottozone E1 ed E4, la norma regionale ha dettato una disciplina specifica in considerazione della singolarità delle aree in questione. Inoltre, si evidenzia che per le zone agricole ricadenti in territorio montano la stessa disposizione ha integrato la normativa di ciascuna singola sottozona.

Al fine di rendere agevole l'interpretazione delle norme, si intende ora indicare gli interventi ammessi nelle diverse sottozone agricole **nel periodo transitorio**, nonché risolvere alcune problematiche emerse in sede applicativa.

· **Interventi ammessi in tutte le sottozone:**

a) gli interventi previsti nello strumento urbanistico vigente relativamente agli edifici individuati quali beni culturali e ambientali ai sensi dell'articolo 10 e 12 della L.R. n. 24/85 e disciplinati da specifiche norme di piano regolatore generale (art. 48, 7ter, a1);

b) gli interventi previsti nello strumento urbanistico vigente per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo individuate e disciplinate da specifiche norme di piano regolatore generale;

c) per gli edifici esistenti in zona E in area con vincolo di inedificabilità posto dallo strumento urbanistico a protezione delle strade e/o delle zone umide, sono consentiti, in aggiunta agli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, del D.P.R. 380 del 2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), del citato articolo 3, compresa la demolizione e ristrutturazione in loco, oppure in area agricola adiacente sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e sul bene da tutelare. La norma non si applica agli edifici individuati quali beni culturali e ambientali ai sensi dell'articolo 10 della L.R. n. 24/85 e disciplinati da specifiche norme di piano regolatore generale per i quali si confermano gli interventi previsti nello strumento urbanistico.

La disposizione della lettera c) richiama la definizione di area agricola adiacente, per la quale risulta utile ribadire quanto già esplicitato nella precedente circolare n. 1 del 2007 sul "concetto di area agricola adiacente":

- trattasi di area esterna alla fascia di rispetto
- tale area adiacente deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;
- deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

d) gli interventi previsti dal comma 5, dell'articolo 44:

1) interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01);

2) ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, per il quale si rinvia al punto 1, lett. c).

· **Interventi relativi alla ristrutturazione e alla nuova edificazione distinti per singola sottozona**

Fermi restando gli interventi ammessi in tutte le sottozone di cui al punto precedente:

a) Per quanto concerne le **sottozone E1**, sono ammissibili, in regime transitorio, gli interventi di ristrutturazione relativamente alle strutture agricole produttive, per la cui definizione si rimanda a quanto previsto dalla lettera d), punto 3, degli atti di indirizzo approvati con DGR 8 ottobre 2004, n. 3178; non sono invece ammessi gli interventi di ristrutturazione sulle case di abitazione.

Per quanto riguarda la nuova edificazione, tale intervento è ammesso per le strutture agricole produttive, per le quali occorre la presenza dei requisiti di cui all'articolo 44 e 45, con particolare riferimento al piano aziendale, all'imprenditore agricolo ed all'istituzione dei vincoli; non sono invece ammessi interventi di nuova edificazione per le case di abitazione.

b) Per quanto concerne le **sottozone E2 ed E3**, sono consentiti, a chiunque, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, sia per quanto riguarda le case di abitazione che per le strutture agricole produttive.

Per quanto riguarda la nuova edificazione, occorre distinguere la realizzazione di strutture agricole produttive, il cui intervento è subordinato al possesso dei requisiti di cui agli articoli 44 e 45, dalla realizzazione dell'edificio residenziale da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., per il quale è richiesto il rispetto delle condizioni previste dall'articolo 44.

In relazione alla nozione di abitazione principale, oggetto di numerose richieste di carattere interpretativo, si evidenzia che la stessa va intesa come l'abitazione dove vivono l'imprenditore e la sua famiglia in funzione dell'attività agricola; conseguentemente, il concetto di abitazione principale non è dato dalla nozione di residenza anagrafica, bensì dall'utilizzo della abitazione come dimora principale e dall'intenzione del soggetto a rimanere stabilmente nel luogo prescelto.

Occorre peraltro evidenziare che la finalità di prevedere la realizzazione di una abitazione principale è data dalla funzione assegnata a detta abitazione in relazione alla conduzione del fondo e quindi in rapporto alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia e/o dipendenti. La norma ha la medesima finalità che la legge, in generale, assegna alle zone agricole e cioè di tutela e di risparmio del suolo, e dunque si evidenzia che il riferimento alla abitazione principale va inteso, anche in lettura combinata con l'articolo 44, comma 4, lett. b) della LR 11/04, come possibilità di realizzare una unica abitazione sul fondo costituente una stessa azienda agricola.

In sintesi, la realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale richiede la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:

- non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
- il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'articolo 44, comma 2;
- deve essere approvato da parte dell'IRA il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (art. 44, comma 3);
- l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
- la realizzazione è consentita nel limite di 600 mc.

c) Per quanto concerne la **sottozona E4**, la norma rinvia a quanto previsto nel piano regolatore in relazione agli interventi ammissibili; si ricorda, infatti, che trattasi di sottozone classificate E4 "Centri rurali" che pur essendo formalmente agricole non presentano le caratteristiche tipiche delle zone E.

Interventi consentiti nelle zone agricole dei territori comunali classificati montani

Si ricorda che, in relazione al periodo transitorio, la specifica disciplina introdotta con la L.R. n. 18 del 2006 non è mutata. La norma si applica alle zone agricole dei territori comunali classificati montani ai sensi della L.R. 18 gennaio 1994, n.2, in aggiunta agli interventi ammessi per ciascuna tipologia di sottozona, e consente il mutamento di destinazione d'uso in residenziale nei limiti di 300 mc purchè siano soddisfatte entrambe le condizioni richieste (dichiarazione di non funzionalità dell'edificio al fondo sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'ispettorato regionale dell'agricoltura; opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria a carico del richiedente).

4. Articolo 8, della Legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Modifica dell'articolo 13 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11"

a) Comma unico

"Alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 13 vanno aggiunte le parole: "tale limite può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia interessata, per interventi di rilievo sovracomunale;"

La norma si riferisce alla possibilità di derogare al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC); si ricorda in proposito che gli atti di indirizzo relativi a tale fattispecie, di cui alla lettera c) della dgr n. 3178 del 2004 sono stati modificati con la dgr 25 novembre 2008, n. 3650.

5. Articolo 12, della Legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Inserimento dell'articolo 79 bis nella Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive

a) Comma 1

"1. Dopo l'articolo 79 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è aggiunto il seguente articolo 79 bis:

"Art. 79 bis − Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza.

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure

preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

2. Per le finalità del comma 1, la Giunta regionale emana un proprio provvedimento contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

3. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio della concessione o autorizzazione a costruire ed impedisce, altresì, l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio dell'attività.

4. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle istruzioni tecniche del provvedimento di cui al comma 2 prevedendo altresì adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure anche ai fini del rilascio del certificato di abitabilità."

b) Comma 2

"2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano a tutti gli interventi edilizi da realizzare successivamente all'entrata in vigore del provvedimento di cui al comma medesimo"

Si evidenzia che l'applicazione della norma in questione è differita all'emanazione del provvedimento della Giunta regionale, secondo quanto previsto dal comma 2 che rinvia, per l'applicazione delle disposizioni del comma 1, e quindi dell'intero articolo 79bis, al provvedimento della Giunta regionale ivi richiamato.

Dalla data di pubblicazione della presente Circolare nel Bollettino Ufficiale della Regione, cessa di avere efficacia la Circolare regionale n. 1 del 2007, di cui alla Dgr 16 gennaio 2007, n. 34.

Galan