

COMUNE DI BUONABITACOLO

Provincia di SALERNO

COPIA

Prot.

Data

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 143 del 29/12/2009.

**OGGETTO: CHIARIMENTI E INDIRIZZI PER L'ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE
IN ZONA AGRICOLA**

L'anno **DUEMILANOVE** il giorno **VENTINOVE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **21:45** nella Casa Comunale, la Giunta Comunale, legalmente convocata, si è radunata sotto la presidenza del **SINDACO Dott. Beniamino CURCIO.**

Assiste e partecipa il Segretario Comunale **Dott. Franco TIERNO**

IL PRESIDENTE

Fatto l'appello nominale degli Assessori:

	ASSESSORI		PRESENTI	ASSENTI
	COGNOME	NOME		
1	RUSSO	Eleonora		1
2	TROTTA	Vito	1	
3	FORTUNATO	Enrico	1	
4	LANZIERI	Michele	1	
TOTALE			3	1

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Atteso che la normativa in materia di edilizia e di urbanistica ha subito negli ultimi tempi una rapida evoluzione, sia a livello nazionale che a livello regionale, resasi necessaria per rendere più incisivi ed efficaci i vari strumenti della pianificazione territoriale, chiamati a farsi carico, sempre più, delle nuove esigenze legate allo sviluppo socio-economico ed al riequilibrio degli assetti territoriali ed ambientali, nel rispetto dei principi della sostenibilità e della salvaguardia e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili nei vari contesti territoriali;

Che, per effetto di detta evoluzione normativa, si venuti a registrare nel tempo non solo un maggiore coinvolgimento dei livelli istituzionali locali nelle varie fasi della pianificazione e gestione delle risorse territoriali, ma anche un progressivo incremento delle attribuzioni in capo ai Comuni, cui compete l'attuazione dei vari strumenti contenenti la disciplina di tutela e uso del territorio, attraverso un'attività sempre più informata ai principi di trasparenza, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, ed alla semplificazione dei procedimenti istruttori connessi con gli interventi edificatori e di realizzazione delle opere pubbliche;

Che, parallelamente all'evoluzione delle norme che disciplinano la pianificazione e il governo del territorio, si è registrata negli ultimi tempi una spinta evoluzione normativa dei vari settori produttivi che ha inciso anche sulle classificazioni, sulle tipologie di interventi edilizi e sui requisiti richiesti ai soggetti titolati a realizzare detti interventi;

Che, allo stato, la normativa in materia di edilizia appare particolarmente articolata e complessa soprattutto con riferimento alle zone agricole, in relazione alla molteplicità dei soggetti che possono avere interesse a realizzare in esse interventi edilizi, sia ex novo che sui fabbricati esistenti, con il risultato che possono insorgere in capo al personale preposto all'istruttoria delle relative pratiche frequenti dubbi interpretativi delle norme stesse che, di fatto, rallentano l'azione amministrativa, con conseguenti disagi, sia per gli aventi diritto che sul piano del rilancio dell'attività edilizia, indispensabile anche ai fini del contrasto della crisi economica, principalmente nelle zone, come le nostre, ove altre forme di sviluppo stentano a decollare;

Ravvisata, pertanto, l'opportunità di fornire all'UTC indirizzi e direttive in ordine ai procedimenti istruttori delle pratiche edilizie, limitatamente alle zone agricole, al fine di rendere più celeri le procedure per il rilascio dei permessi a costruire e per l'esame delle pratiche presentate in base alla D.I.A, tenuto conto, peraltro, della necessità di dover osservare i termini prescritti dalla L.R. 28/11/2001, n. 19 e ss.mm.ii. e di evitare "accumuli storici" di pratiche inevase;

Rilevato che la base di riferimento normativa per le zone agricole è il punto 1.8, Titolo II dell'allegato alla L.R. 20/3/1982, n. 14, come "riformato" dal D.Lgs 29/3/2004, n. 99, che, all'ultimo periodo, recita: "*Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nelle esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'art. 1 del D.lgl. 28 marzo 2004, n. 99*";

Considerato che detta norma, frutto di una scelta del legislatore regionale volta sì a limitare l'uso edilizio dei territori agricoli ma anche a sostenere lo sviluppo delle aree agricole con interventi finalizzati e rispondenti alle esigenze dei conduttori dei terreni agricoli, ai fini dello *ius aedificandum*, richiede la coesistenza di due tassative condizioni:

- 1 ***l'una soggettiva***: proprietari coltivatori diretti, conduttori in economia, concedenti, affittuari e mezzadri I.A.P.;

2 *l'altra oggettiva*: opera residenziale in funzione della conduzione del fondo.

Dato atto, dunque, che:

- *solo gli affittuari e mezzadri*, non avendo il diritto di proprietà, essenziale ai fini della richiesta del permesso a costruire o della DIA, per potersi sostituire ai proprietari nel diritto di edificare, devono avere quale requisito aggiuntivo la qualifica di imprenditore agricolo professionale secondo la nuova dizione;
- che per i coltivatori diretti, conduttori in economia e concedenti si richiede solo lo *status* di proprietario senza necessità di qualificazione ulteriore;
- in conseguenza, qualsiasi soggetto proprietario di un fondo agricolo, che sia coltivatore diretto od anche che lo conduca in economia o di fatto (ad es. un dipendente in pensione, un operaio, un impiegato o un bracciato agricolo) possa beneficiare del permesso a costruire o della DIA;
- anche sul versante di identificazione della nozione di coltivatore diretto, occorre ritenere invalso un orientamento meno restrittivo che concepisce il concetto di professionalità non come esclusività, bensì come occasionalità dell'attività esercitata, con la conseguenza che *“la qualifica di coltivatore diretto e quindi, ai sensi dell'art. 2083 del codice civile, di piccolo imprenditore, sussiste anche in capo a colui che, pur non essendo sul fondo continuamente, partecipi attraverso un'attività di direzione alla conduzione del fondo stesso, né occorre, perché l'attività economica sia professionalmente esercitata, che si tratti dell'unica attività svolta dal soggetto o della sua attività principale”* (Tar Cagliari, 14.01.2000 n. 17 – Cons. Stato, VI, 27.04.99 n. 542);
- le condizioni inerenti i requisiti soggettivi valgono anche ai fini dell'accorpamento di terreni non contigui;

Ritenuto, pertanto, poter fornire le seguenti direttive all'UTC:

- 1) alla richiesta del Permesso a costruire o alla DIA in zona agricola, dovrà essere allegata, ad integrazione della documentazione tecnico-amministrativa di rito, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi del DPR 445/2000, con cui l'interessato dichiara il possesso del requisito soggettivo ed oggettivo richiesto dalla normativa regionale su indicata;
- 2) la qualifica di imprenditore agricolo professionale, come definito dall'art. 1 del D.Lgs 99/2004, che ha sostituito la dizione di “imprenditore agricolo a titolo principale”, deve essere posseduta dal richiedente solamente se trattasi di mezzadro o affittuario che intende realizzare interventi edilizi inerenti le residenze in zona agricola e solo nel caso in cui il richiedente (*proprietario coltivatore diretto, proprietario conduttore in economia, proprietario concedente, mezzadro, affittuario*) intende avvalersi dell'accorpamento dei terreni non contigui per raggiungere la superficie sufficiente in relazione volumetria della residenza da realizzare. Il possesso di tale qualifica può essere anche solamente autocertificato dall'interessato, dal momento che la stessa può essere accertata d'ufficio, essendo l'IAP obbligato ad iscriversi nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura (*art. 1, comma 5-bis del D.Lgs 99/2004*);
- 3) per i proprietari coltivatori diretti, i proprietari conduttori in economia, ovvero per i proprietari concedenti, è sufficiente il solo titolo di proprietà per la realizzazione di interventi edilizi a carattere abitativo in zona agricola. In altri termini, tali soggetti sono legittimati a realizzare in zona agricola i volumi abitativi consentiti in base all'indice di fabbricabilità fondiaria (0,003 mc/mq per le aree boschive, pascolive ed incolte; 0,03 mc/mq per le aree a seminativo ed a frutteto e 0,05 mc/mq per le aree seminatrici irrigue ed orti a produzione ciclica intensiva), qualora necessari per la conduzione del fondo, a prescindere dalla qualifica posseduta o dall'attività principale che svolgono. Gli interessati, pertanto, debbono solo osservare quanto indicato al precedente punto 1);
- 4) ai fini della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, le pratiche edilizie

(compresa la DIA) inerenti le residenze in zona agricola debbono essere corredate da elaborati progettuali specifici per gli allacciamenti ai pubblici servizi e lo smaltimento delle acque reflue, nonché di relazione tecnica a firma di un professionista abilitato che attesti l'esigenza dell'opera ai fini della conduzione del fondo, in relazione all'ordinamento produttivo in atto o potenziale;

- 5) rimangono ovviamente immutate tutte le altre condizioni, sia normative che regolamentari, compreso il rispetto dei termini per la conclusione dei procedimenti amministrativi, cui l'UTC dovrà attenersi ai fini del rilascio dei permessi a costruire o dell'esame delle pratiche presentate con la DIA.

Vista la vigente normativa in materia e, da ultimo, la L.R. n. 19 del 28 dicembre 2009 “*Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa*” (**Piano Casa**) che, all'art. 2, comma 1, lett.b) include, tra gli edifici residenziali, anche i fabbricati rurali, ancorché destinati solo parzialmente ad uso abitativo;

con voti unanimi espressi in modo palese

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 2) impartire all'UTC, ai fini dell'esame delle pratiche di permesso a costruire o delle DIA, inerenti le residenze in zona agricola, le direttive di cui in narrativa e che qui si intendono come riportate e trascritte;
- 3) con separata votazione palese, ad esito unanime, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4, art. 134 del D.Lgs 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.

Allegato all'istanza di: costruzione di fabbricato rurale

AL COMUNE DI BUONABITACOLO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

(art. 46 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000)

Io sottoscritto nato a (.....) il e
residente in alla Via

Consapevole delle sanzioni penali richiamanti l'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28
dicembre 2000

DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA'

Di essere un conduttore di fatto o in economia in agricoltura

Il fabbricato a realizzarsi verrà utilizzato esclusivamente ai fini agricoli per le esigenze
colturali dei terreni da me condotti.

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs. n.
196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici,
esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene
resa.

Buonabitacolo, lì

Il dichiarante
(firma leggibile e per esteso)

N.B. La presente dichiarazione non necessita dell'autenticazione della firma e
sostituisce a tutti gli effetti le normali certificazioni. In caso di invio tramite fax o mezzo
posta, allegare fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità
di chi sottoscrive la dichiarazione.

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to Dr. Beniamino CURCIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Franco TIERNO
