

Osservazioni sulla edificabilità in zona agricola dopo la legge reg. 4/2008

sabato 19 luglio 2008

Ultimo aggiornamento domenica 07 novembre 2010

di Emiliano Troi

La L.R.V. 4/08, introdotta quale allegato alla finanziaria regionale 2008, per quanto specificamente riguarda l'edificabilità in zone agricole rileva per le modifiche ed integrazioni agli art. 44 e 48 della legge urbanistica regionale n. 11/04.

Novità introdotte dalla L.R.V. del 26 giugno 2008 n. 4 rispetto all'art. 44.

Introduzione ex novo dei commi

- 2 bis relativo alla deroga al comma 1 e 2 dell'art. 44 per adeguamenti a normative ambientali, igienico-sanitarie, benessere animali;
- 2 ter relativo alla deroga al comma 1 e 2 citati per realizzazione di strutture agricolo- produttive da parte di enti pubblici, società partecipate, fondazioni ecc…;
- 3 bis relativo alla deroga al comma 1 e 2 citati per la realizzazione di interventi edilizi funzionali a strutture agricolo produttive nell'ambito del Programma di sviluppo rurale riferite al pacchetto giovani;
- 4 bis per usi agrituristici è consentito un ampliamento fino a 1.200 mc sull'esistente;
- 5 bis relativo alla deroga per la realizzazione di piscine in relazione ad attività turistiche (agriturismo, Bed and Breakfast, ecc…);
- 5 ter relativo alla deroga dei commi 1 e 2 per la realizzazione di modesti manufatti privi di fondamenta per il ricovero di piccoli animali, anche per uso meramente familiare, e per il ricovero di attrezzi funzionali alla coltivazione del fondo;
- 7 bis relativo alla deroga per la realizzazione di energia da fonti rinnovabili (solo per società e coop. agricole);
- Modificato il limite per la costruzione in aree boscate che è stato portato da 1.300 mt a 1.600 mt.

Modifiche dei seguenti commi:

- 4, è stato tolto il limite di 800 mc per l'ampliamento dell'esistente, ma si tratta di una modifica formale, in quanto tale limite risulta comunque vigente atteso il richiamo al comma 5, come contenuto nello stesso comma 4.
- 5, è stata introdotta la possibilità dell'ampliamento delle case di abitazione fino al massimo di 800 mc compreso l'esistente (modifica più importante e sostanziale)

* * *

Novità della versione della L.R.V. del 26 giugno 2008 n. 4 rispetto all'art. 48.

Modifica del comma 7 ter,

- primo comma, primo periodo, sembra avere confermato, fino all'approvazione dei PAT, il rinvio dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 44, salvo gli interventi di cui al comma 5 (modifica importante e sostanziale rispetto al testo previgente, poiché comporta la possibilità di ampliamento senza le condizioni precedenti);
- primo comma lettera a), modifica di tutto il capoverso prevedendo per tutte le sottozone E1, E2 e E3 (tranne E4), consentendo solo 1) interventi a tutela dal patrocinio storico e rurale ai sensi dell'art. 10 della L.R.V. 24/85 (il presente punto 1 era tuttavia già previsto anche nella versione precedente, quella successiva alla L.R.V. 18/06, alla lettera a limitatamente alle sottozone E1); 2) gli interventi indicati nelle schede previste dalle NTA per gli immobili non più funzionali ad esigenze agricole; 3) per interventi edilizi limitati solo per le strutture aziendali e quindi con esclusione dell'edificazione per ragioni residenziali, nei limiti dell'art. 44 (il presente punto 3 era tuttavia già previsto anche nella versione precedente, quella successiva alla L.R.V. 18/06 alla lettera d);
- primo comma lettera b), nelle sottozone E2 ed E3 sono consentite tutte le tipologie di intervento fino alla ristrutturazione, nonché la nuova edificazione per gli imprenditori agricoli che abbiano i requisiti di cui all'art 44, commi 1 e 2, fino a 600 mc (modifica importante e sostanziale rispetto al testo previgente).

* * *

In relazione alle modifiche ed integrazioni sopra indicate si segnala quanto segue.

Per il regime transitorio dell'art. 48

1) l'entrata in vigore degli art. 43, 44, 45 risulta, dopo il rinvio di cui alla L.R.V. 18/06, a seguito della L.R.V. 4/80 nuovamente rinviata all'approvazione del PAT;

2) (la disciplina ordinaria, pertanto, sembrerebbe avere avuto efficacia limitata all'interno della finestra temporale esistente fra il 30.06.2006 termine della disciplina transitoria di cui alla L.R.V. 23/2005 ed il 10 agosto 2006 entrata in vigore della disciplina transitoria di cui alla L.R.V. 18/06);

3) oggi risulta prevista una disciplina transitoria in parte differente rispetto a quella introdotta a seguito della L.R.V. 18 del 10.08.2008 ed in particolare:

- sembrerebbe possibile, giusto il richiamo al comma 5 dell'art. 44 della L.R.V. 11/04, contenuto nel primo periodo del nuovo art. 48, comma 7ter, ottenere l'abilitazione ad un ampliamento fino ad 800 mc compreso l'esistente (e ciò senza limitazioni riferite alla necessità di annessi rustici preesistenti o alla stabile abitazione da almeno 7 anni; sul punto però potrebbe influire la normativa regolamentare delle NTA comunali, le quali possono ancora prevedere tale requisito, come accade a Padova);

- nel calcolo degli 800 mc si ritiene prudente uniformarsi all'orientamento consolidato del TAR Veneto sorto nell'applicazione della L.R.V. 24/85 (800 mc da computarsi sull'edificato complessivo), benché la dizione del testo odierno si riferisca a casa di abitazione, contrariamente all'art. 4 della L.R.V. 24/85 si riferiva al concetto di residenza;

4) inoltre, oggi, viene espressamente consentita – con esclusione però delle sottozone E 1 – anche la nuova edificazione, alle condizioni di cui all'art. 44, fino a 600 mc, così anticipando il regime previsto dal comma 4 dell'art. 44.

Per il regime ordinario dell'art. 44

Delle varie introduzioni e modifiche analiticamente riportate in precedenza, si ritiene di richiamare specificamente l'attenzione sulla modifica del comma 5, laddove prevede l'ampliamento fino a 800 mc, prima non previsto (sul punto vi sono state molte ed importanti critiche sin dai primi commenti, cfr. La Legge Urbanistica della Regione Veneto a cura di B. Barel, pag. 210, laddove tale possibilità sembrava negata).

Al riguardo si ritiene opportuno puntualizzare i seguenti rilievi:

1) sarà importante valutare se continuare ad interpretare gli 800 mc, secondo la giurisprudenza costante di cui si è detto sopra, ovvero verificare se la modifica del testo abbia comportato anche una modifica di sostanza nel senso di computare gli 800 mc per singola unità abitativa;

2) non sembra più richiesto il vincolo della stabile dimora nel settennio precedente alla richiesta di ampliamento;

3) non sembra più che l'ampliamento sia condizionato al recupero della volumetria esistente di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Sul punto ed a conclusione dell'esposizione, si richiama tuttavia l'attenzione sulla circostanza che sui punti sopra esposti influisce comunque anche la disciplina comunale che di volta in volta dovrà essere accertata (ad esempio le NTA del Comune di Padova richiedono ancora i sette anni di stabile residenza).