

PREMESSA

Dal 27 novembre 2014 – data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 - la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio rurale è contenuta:

- nella Sez. II del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014 con riguardo alle trasformazioni eseguibili da parte dell'imprenditore agricolo;
- nella Sez. III del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014 con riguardo alle trasformazioni eseguibili da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo;
- nel D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R cioè nel Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/2005, che, ai sensi dell'art. 245 della L.R. n. 65/2014, rimane in vigore, nelle parti non in contrasto o non incompatibili con le disposizioni di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014, sino all'entrata in vigore del Regolamento di attuazione di quest'ultimo Capo;
- negli artt. da 228 a 234 della L.R. n. 65/2014 (facenti parte delle dispisizioni transitorie e finali di quest'ultima): in tali articoli si specifica che fino al verificarsi delle singole fattispecie previste in ciascuno di essi (nel comma 3, con riguardo agli artt. da 228 a 232 e nel comma 4, con riguardo agli artt. 233 e 234) *“non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), f) ed l)”* (ora ciò che può interessare il territorio rurale sono gli interventi di “sostituzione edilizia” eventualmente consentiti, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola) mentre *“sono comunque ammessi..gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta”*;
- nell'art. 240 della L.R. n. 65/2014 dedicato ai manufatti precari di cui all'art. 7 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R;
- nell'art. 64, comma 8, della L.R. n. 65/2014 a termini del quale *“non sono soggetti a previo parere della conferenza di copianificazione gli interventi urbanistico edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, purchè non contengano previsioni che comportano la perdita di destinazione d'uso agricole verso altre destinazioni d'uso”*;
- nell'art. 95, comma 13, della L.R. n. 65/2014 che esclude dalla decadenza i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale valore di piano attuativo, ancorchè soltanto adottati, laddove non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

Nelle pagine che seguono sono state riportate, in “grassetto nero” le parti della L.R. n. 65/2014 che non hanno subito modifiche rispetto alla disciplina previgente ed in “grassetto verde” le novità introdotte dalla L.R. n. 65/2014: il tutto corredato di alcune note di primo commento, all'interno delle quali, in rosso, sono state riportate le norme del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R ancora in vigore.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

SEZIONE II Disciplina delle trasformazioni da parte dell’imprenditore agricolo

ARTICOLO N.70 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. Nel rispetto delle disposizioni del regolamento di attuazione del presente capo¹ e di quelle eventualmente contenute negli strumenti della pianificazione territoriale provinciale², costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l’installazione, per lo svolgimento dell’attività agricola³ di manufatti aziendali temporanei⁴ realizzati con strutture in materiale leggero⁵ e semplicemente ancorati

¹ Nelle more dell’entrata in vigore del Regolamento in questione, la realizzazione dei manufatti temporanei di cui al comma 1 dell’art. 70 della L.R. n. 65/2014 non è posta in discussione posto che:

- l’art. 245 della L.R. n. 65/2014 statuisce che *“Fino all’entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della presente legge, restano in vigore i seguenti regolamenti emanati in attuazione della l.r. 1/2005:.....d) decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio”): e l’art. 7 di tale Regolamento disciplina proprio l’installazione di manufatto in questione;*

- l’art. 240 della L.R. n. 65/2014 precisa che *“Ai manufatti precari di cui all’articolo 7 del decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III “Il territorio rurale”, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio”), eventualmente disciplinati negli strumenti urbanistici comunali, si applicano le disposizioni di cui all’articolo 70, commi 1, 2, 3 e 5”:* dunque la disciplina di cui al suddetto art. 7 continua a rimanere in vigore nei limiti e nelle parti in cui non confligge con la disciplina di cui all’art. 70, commi 1, 2, 3 e 5 della L.R. n. 65/2014. Semmai vi è da chiedersi il senso del richiamo ai commi 3 e 5 che riguardano i medesimi manufatti, con una previsione, però, di durata maggiore di due anni. Ebbene, si può ritenere che i manufatti di cui all’art. 7 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R possano già essere installati (a prescindere, dunque, dalle emanande disposizioni del Regolamento di attuazione del Capo III, Titolo IV della presente legge) mediante la presentazione di una SCIA e nel rispetto delle eventuali condizioni previste dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune, per un tempo superiore a due anni: il tutto fermo l’obbligo dell’impegno di cui al comma 5. Ma si può anche ritenere che i manufatti di cui al predetto art. 7 possano essere mantenuti per un tempo maggiore dei due anni presentando, prima della scadenza di tale termine, una SCIA nel rispetto di quanto previsto nel comma 3 del prefato art. 70 e con l’obbligo della rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

² Nell’art. 7 del decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R viene usata l’espressione *“in coerenza con il piano territoriale di coordinamento della provincia”*: le due espressioni, di fatto, si equivalgono.

³ Da sottolineare che mentre, ai sensi dell’art. 73 della L.R. n. 65/2014, *“la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all’imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all’esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse”*, l’installazione, tramite semplice comunicazione, di manufatti aziendali temporanei e di serre aventi le medesime caratteristiche per un tempo non superiore a due anni, è limitato al solo svolgimento dell’attività agricola ovvero alla conduzione del fondo, alla selvicoltura ed all’allevamento degli animali, con esclusione, pertanto, delle attività ad esse connesse; lo stesso vale per l’installazione, tramite SCIA, di manufatti aziendali temporanei e di serre aventi le caratteristiche di cui al comma 1 dell’art. 70 della L.R. n. 65/2014 per un tempo superiore a due anni nonché per la realizzazione dei manufatti aziendali “temporanei” di cui al comma 3, lett. b), del predetto art. 70.

⁴ La L.R. n. 65/2014 ha sostituito il termine “precari” di cui alla L.R. n. 1/2005 ed al Reg. 5/R con il più corretto termine di “temporanei”, posto, appunto, che i manufatti precari sono solo quelli che possono essere mantenuti per un periodo, in ogni caso, non superiore a 90 gg..

⁵ La L.R. n. 1/2005 specificava che dovevano essere in legno o altro materiale leggero. La L.R. n. 65/2014 non specifica il tipo di materiale limitandosi a dire che deve essere “leggero”. Ora, il legno rientra senz’altro nella categoria dei materiali leggeri e, dunque, non pare revocabile in dubbio che si possa continuare ad utilizzarlo nelle more dell’adozione del Regolamento di cui all’art. 84: e tanto più se si considera che D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R è ancora in vigore.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

terra⁶ senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni⁷, comprese le serre⁸ aventi le suddette caratteristiche⁹.

⁶ La L.R. n. 1/2005 parlava di “appoggiati” a terra, ma poi nel D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5 R si fa riferimento ad “opere di ancoraggio”. Dunque non vi è alcuna novità sul punto.

⁷ Dunque non è possibile mantenere i manufatti di cui al comma 1 dell’art. 70, installati con una semplice comunicazione, oltre il termine massimo di due anni. E’ possibile, laddove permangano le esigenze per il soddisfacimento delle quali sono stati installati, presentare una comunicazione di proroga (dunque in data antecedente alla scadenza del termine indicato) nel rispetto comunque della durata massima complessiva dei due anni. Tale durata massima, potrà, semmai, essere superata – senza dunque dover rimuovere il manufatto – presentando, prima della scadenza del termine massimo dei due anni – o di quello inferiore inizialmente fissato – la SCIA di cui alla lett. b) del comma 3 dell’articolo in commento. I manufatti ivi previsti, invero, hanno le medesime caratteristiche di quelli di cui al comma 1, cosicché sarebbe veramente illogico dover rimuovere un bene che immediatamente dopo la sua rimozione è possibile reinstallare nuovamente e nello stesso sito. Naturalmente la fattibilità di una tale operazione è collegata anche alla ricorrenza delle altre condizioni previste per i manufatti e le serre di cui al comma 3 ovvero sia la conformità dei manufatti che si vogliono mantenere alle disposizioni contenute nell’emanando regolamento d’attuazione del presente capo ed alle eventuali condizioni previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e della pianificazione urbanistica comunale.

⁸ Da sottolineare che l’art. 240 della L.R. n. 65/2014 menziona i manufatti precari di cui all’art. 7 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R e non anche le serre temporanee e le serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell’attività agricola di cui al successivo art. 8 del medesimo decreto. A parere di chi scrive, tuttavia, ciò non è sufficiente per poter escludere l’installazione delle suddette serre nelle more dell’adozione del Regolamento di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014. Ai sensi dell’art. 245 della L.R. n. 65/2014, invero, fino all’entrata in vigore del suddetto Regolamento continua a rimanere in vigore il D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R, il cui art. 8 è dedicato proprio all’installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche ivi indicate (analoghe a quelle di cui all’art. 70 comma 1 della L.R. n. 65/2014). Semmai può dirsi che nelle more dell’adozione del Regolamento di cui al Capo III, Titolo IV della presente legge, potranno continuare ad essere installate solo le serre aventi le caratteristiche di cui al comma 1 dell’art. 70 per la durata massima di due anni (a prescindere, dunque, dal ciclo produttivo).

Sempre con riguardo alle serre, si evidenzia che l’art. 136, comma 1, lett. e) della L.R. n. 65/2014 ricomprende, nell’attività edilizia libera, senza neppure la necessità della previa comunicazione, “l’installazione di serre temporanee stagionali realizzate con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell’attività agricola”, nel rispetto, delle “disposizioni del PIT, dei piani strutturali, dei piani operativi e dei regolamenti edilizi e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al Codice”

Nel rispetto delle suddette condizioni, lo stesso art. 136, comma 2, lett. f) ricomprende nell’attività edilizia libera, soggetta, però, a comunicazione, l’esecuzione di “manufatti temporanei di cui all’art. 70, comma 1, comprese le serre aventi le medesime caratteristiche”. Vi è da chiedersi quale differenza vi sia fra le serre del comma 1 e quelle del comma 2 dell’art. 136. Le caratteristiche strutturali sono le stesse. Ebbene, le serre di cui all’art. 70 comma 1, nonché quelle di cui all’art. 136, comma 2, lett. f), sono appannaggio esclusivo dell’imprenditore agricolo. Le serre di cui al comma 1 dell’art. 136 possono, invece, all’evidenza, essere installate da chiunque (dunque non solo dagli imprenditori agricoli) e sono stagionali, ovvero sia la loro durata è collegata ad una singola stagione o ad un singolo ciclo produttivo.

⁹ Per le serre, al momento, in attesa, cioè, dell’emanando Regolamento attuativo del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014, continua a rimanere in vigore l’**Art. 8 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R:**

1. L’installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell’attività agricola realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune. Tale installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all’anno, è consentita a condizione che :

a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;

b) l’altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l’altezza del culmine;

c) le distanze minime non siano inferiori a:

1) metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;

2) metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l’abitazione;

3) metri 3 dal confine se l’altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1 se questa altezza è 5 metri o inferiore;

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

La comunicazione¹⁰ è accompagnata dall’impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio¹¹.

2. Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono contenere disposizioni riferite ai manufatti aziendali di cui al comma 1, esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale in attuazione dell’articolo 92, comma 3, lettera e)¹².

4) distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

2. Nella comunicazione presentata dal titolare dell’azienda agricola, sono indicate, salvo più dettagliate disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale:

a) le esigenze produttive;

b) la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;

c) i materiali utilizzati;

d) l’indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;

e) la data di installazione e quella di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;

f) la conformità dell’intervento alla ~~L.R. 1/2005~~ L.R. 65/2014, al presente regolamento ed alle eventuali disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale;

3. Per le serre con copertura stagionale, l’obbligo alla rimozione è riferito alla sola copertura.

4. Previa ulteriore comunicazione, le serre temporanee e quelle con copertura stagionale, in questo caso al termine del periodo di utilizzo di cui al comma 2, lettera e) possono essere reinstallate, una volta rimosse, anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

5. All’installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 1 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui agli articoli 4 e 5.

5bis. Le installazioni di cui al presente articolo sono consentite fatte salve le limitazioni disposte dagli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o dagli atti di governo del territorio del comune in coerenza con il piano territoriale di coordinamento e con il PIT.

5ter. Non sono soggette alla disciplina di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 le coperture temporanee con altezza inferiore a 1 metro.

¹⁰ Da presentare, al momento, nel rispetto delle condizioni di cui all’art. Art. 7, comma 4, del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R: *“Nella comunicazione, che può essere presentata anche in via telematica ai sensi dell’art. 3 della L.R. 40/2009,, sono indicate, salvo più dettagliate disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale:*

a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti (che dovranno essere commisurate alle esigenze produttive);

b) l’indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l’installazione;

c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data della indicata installazione;

d) l’impegno a realizzare il manufatto in legno o con altri materiali leggeri ~~salvo diverse esigenze da motivare~~ (non più ammissibile questa eccezione in considerazione del fatto che la L.R. n. 65/2014 parla solo di “strutture in materiale leggero”) ;

e) l’impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;

f) la conformità dell’intervento ~~alla L.R. 1/2005~~ (alla L.R. n. 65/2014), al presente regolamento ed alle eventuali disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

5. Ove perdurino le esigenze di cui al comma 4, lettera a) i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione ai sensi del comma 1, possono essere mantenuti, fermo restando il termine temporale di cui alla lettera c) del medesimo comma 4, oppure reinstallati, previa rimozione, anche in parti diverse della superficie aziendale”.

¹¹ Trattandosi di un impegno da presentare al momento della presentazione dell’istanza non potrà che essere un atto unilaterale d’obbligo. Nulla si dice circa la registrazione o la trascrizione del medesimo.

¹² La L.R. n. 1/2005 subordinava l’apposizione dei manufatti in questione anche al rispetto delle eventuali ulteriori condizioni previste dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio del comune; nel D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R, poi, si aggiunge che l’apposizione dei suddetti manufatti *“è consentita nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o dagli atti di governo del territorio del comune”* e si precisa che anche in assenza di previsioni comunali in tal senso, la loro installazione è comunque consentita. Adesso il potere dei Comuni di dettare disposizioni riguardanti l’installazione dei manufatti aziendali temporanei (della durata inferiore ai due anni) è limitata alle sole previsioni tese ad assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

3. Nel rispetto delle disposizioni contenute nel regolamento d’attuazione del presente capo¹³ e delle eventuali condizioni previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e della pianificazione urbanistica comunale, costituisce:

a) attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell’articolo 135, l’installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma 1, per un periodo superiore a due anni;

b) attività edilizia soggetta a permesso di costruire ai sensi dell’articolo 134, l’installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo¹⁴, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale¹⁵ che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo. Tali manufatti, per le fattispecie individuate dal regolamento di cui al presente capo, non sono soggetti al programma aziendale¹⁶.

ambientale. In quest’ottica, pertanto, i Comuni possono persino arrivare a vietare l’installazione di tali manufatti in certe aree e per i motivi sopra indicati. La finalità della norma regionale è quella di dettare una disciplina il più possibile omogenea su tutto il territorio regionale con riguardo a siffatta tipologia di manufatti, consentendo delle limitazioni, ma solo a tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale e, dunque, circoscritte ad aree ben determinate. E questo perché si vuole incentivare il più possibile il ricorso a siffatta tipologia di manufatti, che, strettamente collegati alle esigenze produttive, sono destinati ad essere rimossi non appena tali esigenze vengano meno. E proprio in considerazione di quanto sopra, l’art. 240 della L.R. n. 65/2014 statuisce che *“Le disposizioni di cui all’articolo 70, comma 2, prevalgono su eventuali discipline comunali difformi”*: ciò significa che dal 27/11/2014 eventuali previsioni comunali che esulino dagli stretti limiti dispositivi ora concessi ai Comuni, sono superate e non più applicabili.

¹³ Nelle more dell’entrata in vigore del Regolamento in questione, l’applicabilità del comma 3 lett. a) dell’art. 70 della L.R. n. 65/2014 ai manufatti aziendali temporanei di cui al comma 1 del medesimo articolo (escluse le serre) sembra garantita dagli artt. 240 (a termini del quale *“ai manufatti precari di cui all’art. 7 del decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 5/R..eventualmente disciplinati negli strumenti urbanistici comunali, si applicano le disposizioni di cui all’art. 70, commi 1, 2, 3 e 5...”*) e 245 della stessa L.R. n. 65/2014 (secondo cui fino all’entrata in vigore del suddetto Regolamento continua a rimanere in vigore il D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R). Atteso, inoltre, che con riguardo alla serre non è stata prevista una disposizione analoga al prefato art. 240, si può affermare che nelle more dell’adozione del Regolamento di cui al Capo III, Titolo IV della legge in commento, potranno continuare ad essere installate solo le serre aventi le caratteristiche di cui al comma 1 dell’art. 70 per la durata massima di due anni (a prescindere, dunque, dal ciclo produttivo).

¹⁴ Espressione imprecisa posto che anche la durata di tali manufatti non è “perpetua” dal momento che la loro permanenza è comunque collegata – come precisato nel successivo comma 5 – al *“solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell’attività agricola”* con obbligo della loro rimozione al cessare dell’esigenza che ha determinato la loro costruzione.

¹⁵ Anche se alla lettera b) del comma 3 si parla di manufatti necessari *“alla conduzione aziendale”* tuot court, nel successivo comma 5 del medesimo art. 70 si precisa che tali manufatti devono essere rimossi laddove non più necessari *“allo svolgimento dell’attività agricola”*, espressione, questa, con la quale il legislatore regionale ha inteso ricomprendere – come si evince dalla lettura dell’art. 73 della L.R. n. 65/2014 laddove, appunto, *“la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all’imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all’esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse”* - la conduzione del fondo, la selvicoltura e l’allevamento degli animali, con esclusione, pertanto, delle attività ad esse connesse.

¹⁶ Al Regolamento di attuazione del presente capo è, dunque, demandato il compito – come indicato dall’art. 84 della L.R. n. 65/2014 – di stabilire non solo *“le disposizioni per l’installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo, ai sensi dell’articolo 70, comma 3, lettera b)”*, ma anche di individuare *“i manufatti aventi le caratteristiche di cui alla lettera c) che non siano soggetti al programma aziendale, ai sensi dell’articolo 70, comma 3”*. Innanzitutto l’introduzione di una specifica disposizione, dedicata a tali manufatti (che, nel titolo dell’articolo, sono indicati come *“ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale”*) rende evidente che questi ultimi si distinguono dagli annessi agricoli di cui al comma 4 dell’art. 73 della L.R. n. 65/2014, soggetti, invece, a programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale. Vi è da chiedersi, invece, se la categoria dei manufatti in questione si divida fra quelli non soggetti a programma aziendale così come individuati dal Regolamento di attuazione e quelli, per

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

4. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali¹⁷.

5. L’imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui al comma 3, lettere a) e b), per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell’attività agricola¹⁸. Al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del titolo abilitativo si impegna altresì alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo¹⁹

6. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui ai commi 1 e 5, si applicano le disposizioni di cui all’articolo 196²⁰.

ARTICOLO N.71

Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola in assenza di programma aziendale

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d’uso agricola, siano salvaguardati i caratteri

contro, soggetti a tale programma ma comunque diversi dagli annessi agricoli di cui all’art. 73. La domanda è lecita nel momento in cui il legislatore regionale utilizza, alla lett. b), un’espressione un po’ ambigua (“*per le fattispecie individuate dal regolamento di cui al presente capo*”), un’espressione che, appunto, appare sottendere, ad una prima lettura, una ulteriore differenziazione (nessuna questione sarebbe stato lecito porsi laddove il legislatore regionale avesse semplicemente usato una espressione del tipo: “*tali manufatti, individuati dal regolamento di cui al presente capo, non sono soggetti al programma aziendale*”). Tenuto conto del titolo dell’art. 70 della L.R. n. 65/2014, il quale, nell’indicare l’oggetto del medesimo, parla, da una parte, di “*manufatti temporanei*” e, dall’altra, di “*ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale*” (senza dunque indicare una ulteriore categoria di manufatti soggetti a programma aziendale) e tenuto conto del fatto che la lettera b) del comma 3 dell’art. 70 si riferisce a “*qualsiasi manufatto non temporaneo*” (con ciò ricollegandosi, all’evidenza, alla categoria - contenuta nel titolo dell’articolo - degli “*ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale*”), tenuto conto di tutto ciò, dicevamo, si è dell’avviso che i manufatti di cui alla lettera b) del comma 3 dell’art. 70, la cui installazione non è soggetta a programma aziendale, sono solo quelli individuati del Regolamento di attuazione. Diversamente, del resto, si porrebbe un serio problema in ordine alla stessa individuazione dei manufatti in questione, distinti dagli annessi agricoli di cui al comma 4 dell’art. 73 della L.R. n. 65/2014. Da ciò consegue, inoltre, che fino a quando non verrà adottato il suddetto Regolamento, la disposizioni in commento non potrà trovare applicazione.

¹⁷ Ciò è la diretta conseguenza del fatto che sono “temporanei” cioè collegati strettamente alle esigenze in virtù delle quali è stato possibile installarli, con conseguente obbligo della loro rimozione al venir meno di tali esigenze.

¹⁸ Ved. nota 3.

¹⁹ Atteso che l’impegno deve essere assunto al momento della presentazione della SCIA, lo strumento più compatibile con tale titolo abilitativo e, dunque, utilizzabile è certamente un atto unilaterale d’obbligo. In caso di rilascio del permesso di costruire, l’impegno alla rimozione potrà essere assunto anche con la sottoscrizione di una convenzione. Ancora una volta la legge nulla dice circa la registrazione e, soprattutto, la trascrizione di siffatto impegno.

²⁰ Dunque, l’Amministrazione, dovrà ordinare la demolizione del manufatto con la conseguente rimessa in pristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 gg. dalla ricezione dell’ingiunzione stessa e con l’avvertimento delle conseguenze acquisitive di cui all’art. 196, comma 3, della legge in commento. Nella circostanza, pertanto, l’ordine di demolizione verrà emesso in conseguenza di una condotta omissiva e non di un facere (abusivo) e l’abuso di verificherà nel momento in cui diverrà attuale l’obbligo di rimozione.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

dell’edilizia storico-testimoniale²¹, e salvo i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica²², i seguenti interventi:

- a) la manutenzione straordinaria di cui all’articolo 135, comma 2, lettera b),²³
 - b) il restauro ed il risanamento conservativo di cui all’articolo 135, comma 2, lettera c);
 - c) la ristrutturazione edilizia conservativa di cui all’articolo 135, comma 2, lettera d)²⁴;
 - d) **gli interventi pertinenziali di cui all’articolo 135, comma 2, lettera e);**
 - e) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - f) **gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;**
 - g) **gli interventi relativi all’innovazione necessaria per il miglioramento dell’efficienza energetica;**
 - h) **le addizioni volumetriche di cui all’articolo 134, comma 1, lettera g)²⁵;**
 - i) la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all’articolo 134, comma 1, lettera h)²⁶;
 - l) **il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all’articolo 134, comma 1, lettera i)²⁷;**
 - m) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all’articolo 134, comma 1, lettera l);
 - n) **le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all’articolo 134, comma 1, lettera m);**
- 2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, sono riservati all’imprenditore agricolo-professionale²⁸:**
- a) **gli interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento**

²¹ Laddove esistenti.

²² Per l’individuazione di tali strumenti ved. art. 10, comma 2, della L.R. n. 65/2014.

²³ La manutenzione straordinaria era prevista anche nell’art. 43 della L.R. n. 1/2005: adesso è comprensiva della possibilità di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari.

²⁴ La ristrutturazione edilizia conservativa era, di fatto, prevista anche nell’art. 43 della L.R. n. 1/2005, posto che quest’ultima disposizione parlava di ristrutturazione edilizia tuot court.

²⁵ Trattasi delle “*addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all’esterno della sagoma esistente*”. Apparentemente sembra una assoluta novità: c’è da dire, però, che sotto la vigenza della L.R. n. 1/2005 nella ristrutturazione edilizia erano ricomprese anche le c.d. “*addizioni funzionali*” agli organismi edilizi esistenti ovvero degli ampliamenti che non configurassero nuovi organismi edilizi e ed inferiori al limite del 20% del volume esistente.

²⁶ La ristrutturazione edilizia ricostruttiva era prevista anche nell’art. 43 della L.R. n. 1/2005 anche se non in tutte le sue attuali sfaccettature, perché, appunto, introdotte con il c.d. Decreto “del fare”.

²⁷ E’ una novità. Trattasi della c.d. ricostruzione dei ruderi (“*il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria..*”) che, adesso, nei termini sopra indicati, rientra nella ristrutturazione edilizia in virtù del c.d. “Decreto del fare” (in precedenza, per giurisprudenza costante, la ricostruzione su ruderi era considerata “nuova edificazione”).

²⁸ Sotto la vigenza della L.R. n. 1/2005, gli interventi di cui al comma 2, lett.a), dell’art. 71 della L.R. n. 65/2014 potevano essere eseguiti anche dai semplici imprenditori agricoli. Per la definizione di imprenditore agricolo professionale si rinvia alla L.R. 27 luglio 2007 n. 45.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi oppure entro i limiti dimensionali, ove inferiori, previsti dagli strumenti urbanistici del comune²⁹

b) i trasferimenti di volumetrie che non eccedono, per singolo edificio aziendale, il 20 per cento del volume legittimamente esistente³⁰. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2, possono comportare un aumento delle unità residenziali, ferma restando la destinazione d’uso agricola³¹.

4. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere c), d), e) e di cui al comma 2, lettera b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l’imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d’uso agricola degli edifici per quindici anni³² dalla realizzazione degli interventi medesimi³³.

²⁹ E’ stata eliminata la previsione secondo cui “*tali interventi non (dovevano) comportare un aumento delle unità abitative*”.

³⁰ Trattasi, all’evidenza di interventi consistenti nella parziale demolizione (o riduzione) di un singolo edificio aziendale (nel limite massimo del 20% del volume legittimamente esistente) e nella successiva e conseguente ricostruzione della corrispondente volumetria in altro luogo o come manufatto singolo, del tutto autonomo o come ampliamento di un fabbricato già esistente (laddove, ovviamente, non in contrasto con la disciplina prevista per quest’ultimo). Inoltre è “*legittimamente esistente*” quel “*volume*” che risulti assistito da un valido (perché non annullato) titolo abilitativo. Al riguardo giova precisare che non avrà rilevanza se, poi, tale “*volume*” non sia conforme o esattamente conforme, in ultima analisi, alla normativa urbanistico-edilizia. La legittimità del “*volume*” è data, lo si ripete, dalla sua conformità al relativo titolo abilitativo.

³¹ Dunque e più correttamente gli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell’art. 71 possono comportare un aumento del numero delle unità immobiliari rurali ad uso abitativo.

³² Non più 20 anni com’era sotto la vigenza della L.R. n. 1/2005.

³³ Da sottolineare che il comma 2 dell’art. 43 della L.R. n. 1/2005 - cioè la disposizione corrispondente al vigente comma 4 dell’art. 71 della L.R. n. 65/2014 - fra gli interventi dai quali faceva discendere il vincolo della non modificabilità della destinazione d’uso agricola laddove posti in essere per lo svolgimento dell’attività agriturbistica, menzionava anche la “*sostituzione edilizia*”. L’art. 71, comma 4, della L.R. n. 65/2015 non contempla più quest’ultimo intervento. L’art. 71, comma 1, della legge in commento ammette, tuttavia, l’eseguibilità, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola, di interventi di sostituzione edilizia, purché non comportino il cambio di destinazione d’uso agricola e salvo i limiti e le condizioni previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica. Dunque poiché l’esercizio dell’attività agriturbistica è perfettamente compatibile con la destinazione d’uso agricola degli edifici cosicché non è escluso, a priori, che possano eseguirsi interventi di sostituzione edilizia per lo svolgimento delle attività agrituristiche (del resto l’art. 17, comma 1, lett. c) della L.R. n. 30/2003 precisa che possono essere utilizzati per l’attività agriturbistica anche i volumi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia), ne deriva che mentre i fabbricati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa saranno sottoposti al vincolo della immutabilità della destinazione d’uso agricola per i successivi 15 anni, analogo vincolo non varrà per i fabbricati sottoposti, per lo stesso scopo, ad interventi di “*sostituzione edilizia*”.

ARTICOLO N.72

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola mediante programma aziendale

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica³⁴, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti, alle condizioni di cui al comma 2, i seguenti interventi:

a) trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili alle fattispecie di cui all’articolo 71, comma 2, ad opera dell’imprenditore agricolo non professionale³⁵

b) ristrutturazioni urbanistiche.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati a condizione che:

a) siano salvaguardati i caratteri dell’edilizia storico testimoniale;

b) siano rispettate le superfici fondiarie minime previste nel PTC o nel PTCM³⁶ oppure, in mancanza, nel regolamento d’attuazione di cui all’articolo 84.

ARTICOLO N.73

Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all’imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all’esercizio delle altre attività agricole³⁷ e di quelle ad esse connesse³⁸. Resta fermo l’obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, **se coerente con la tipologia di questi ultimi.**

2. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, se ammessa dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, è subordinata:

³⁴ Nonostante la L.R. n. 1/2005 non prevedesse una tale precisazione (o limitazione), non è mai stata posta in dubbio la possibilità, per gli stessi Comuni, di introdurre limiti e condizioni in ordine agli interventi eseguibili sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola anche in costanza di piano aziendale.

³⁵ Sotto la vigenza della L.R. n. 1/2005, l’approvazione del programma di miglioramento agricolo consentiva di effettuare i trasferimenti di volumetrie, le sostituzioni edilizie e gli ampliamenti volumetrici oltre i limiti previsti dal comma 3 dell’art. 43 a prescindere dalla natura – imprenditore agricolo professionale o imprenditore agricolo – del soggetto attuatore.

³⁶ Il Piano territoriale della città metropolitana di Firenze è il corrispondente del PTC delle restanti Province.

³⁷ A sensi comma 1 dell’art. 2135 c.c. con l’espressione “*altre attività agricole*” devono intendersi la selvicoltura e l’allevamento di animali. Ai sensi del successivo comma 2 “*per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso di carattere vegetale o animale che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine*”

³⁸ Ai sensi del comma 3 dell’art. 2135 c.c., “*si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall’allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l’utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell’azienda normalmente impiegate nell’attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge*”.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

a) all’approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall’imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l’edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell’attività agricola;

b) all’impegno dell’imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione **superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC o dal PTCM³⁹**

3. Il regolamento d’attuazione di cui all’articolo 84 disciplina ulteriori condizioni a cui è soggetta la realizzazione di nuove abitazioni rurali⁴⁰.

³⁹ Dunque, con l’entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica dei Comuni possono anche stabilire, ai fini della realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, l’obbligo di mantenere in produzione superfici fondiari minime maggiori (mai inferiori) rispetto a quelle stabilite dal PTC (o dal PTCM). Resta inteso che in assenza disposizioni comunali in tal senso, l’imprenditore agricolo professionale sarà tenuto, in ogni caso, ai fini della realizzazione di quanto sopra, a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC o dal PTCM o, in mancanza, dal regolamento d’attuazione di cui all’articolo 84.

Nella vigenza della L.R. n. 1/2005, l’impegno a mantenere, in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC o in mancanza dal D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R riguardava la realizzazione sia di nuovi edifici rurali ad uso abitativo che di nuovi annessi agricoli. Il richiamo alle superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC o in mancanza dal suddetto si ritrova, adesso, solo con riguardo agli annessi agricoli. In attesa che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica fissino, sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC o dal PTCM, le superfici fondiari minime da mantenere in produzione ai fini della realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, continuerà, comunque, a trovare applicazione, in virtù dell’art. 245 della L.R. n. 65/2014, l’art. 2 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5 R:

1. Le superfici fondiari minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, qualora non siano definite nel piano territoriale di coordinamento della provincia che provvede in tal senso anche differenziandone i valori nelle diverse parti del territorio ed avendo particolare considerazione delle specificità dei territori montani, sono le seguenti

a) 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;

b) 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;

c) 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;

d) 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;

e) 10 ettari per i castagneti da frutto, l’arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;

f) 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all’articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

1bis. Per le aziende biologiche iscritte nell’elenco regionale operatori biologici di cui all’articolo 3 della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49 (Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici), le superfici fondiari minime di cui al comma 1 sono ridotte del 30 per cento.

2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento culturale, qualora non sia diversamente disposto nel piano territoriale di coordinamento della provincia, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità culturale per le relative superfici fondiari minime previste dal comma 1.

⁴⁰ Pure il Capo III del Titolo IV della L.R. n. 1/2005 rinviava al proprio regolamento attuativo la fissazione delle ulteriori condizioni da rispettare a fini della realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Al momento, è ancora vigore l’art. 3 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R:

1. Fermo restando quanto previsto dall’ ~~articolo 46 della L.r. 1/2005~~ (ora art. 76 della L.R. n. 65/2014) riguardo al divieto di edificare nel caso di trasferimento di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita, secondo quanto previsto dall’ ~~articolo 41, comma 2 della L.r. 1/2005~~ (ora art. 73 della L.R. n. 65/2014), se prevista e disciplinata da parte dei comuni negli strumenti urbanistici comunali ancora vigenti e negli atti di governo del territorio.

2. Per il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di seguito denominato “programma aziendale”, è presentato dall’imprenditore agricolo al comune competente per territorio con le modalità di cui all’articolo 9, comma 1.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

4. La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta⁴¹:

a) all’approvazione da parte del comune del programma aziendale, presentato dall’imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata **alle esigenze dell’impresa** e alla capacità produttiva dell’azienda agricola;

b) all’impegno dell’imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC o dal PTCM o, in mancanza, **dal regolamento d’attuazione di cui all’articolo 84**.

L’impegno è assunto a seguito dell’approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d’obbligo.

5. Il regolamento di attuazione **di cui all’articolo 84** specifica i casi in cui è consentita la costruzione di nuovi annessi agricoli **minimi, strettamente necessari all’attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la**

3. Nel programma aziendale, al fine di dimostrare che la costruzione di un nuovo edificio è necessaria alla conduzione del fondo, deve risultare che il fondo necessita di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al tempo annuo complessivo di un’unità lavorativa uomo (ULU), per ogni unità abitativa, comprese le unità esistenti. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Nelle zone montane o svantaggiate, come definite dalle vigenti disposizioni comunitarie, le ore lavorative annue per ogni unità abitativa sono ridotte alla metà. In altre zone collinari o svantaggiate il piano territoriale di coordinamento può prevedere valori intermedi tra 1728 ore e 864 ore nelle diverse parti del territorio.

3bis. Nel programma aziendale, al fine di dimostrare che l’edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell’attività agricola, l’imprenditore agricolo deve inoltre soddisfare almeno una delle seguenti condizioni:

a) essere imprenditore agricolo professionale ai sensi della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola) e avere necessità di risiedere sul fondo;

b) avere dei familiari coadiuvanti iscritti all’Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) che necessitano di risiedere sul fondo;

c) avere degli addetti a tempo indeterminato che necessitano di risiedere sul fondo.

4. Ove gli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o gli atti di governo del territorio del comune prevedano la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo, la disciplina comunale del territorio rurale definisce in particolare:

a) la dimensione massima e minima ammissibile di ogni unità abitativa;

b) i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, anche in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il piano di indirizzo energetico regionale (PIER) e con il PIT, tenendo conto degli indirizzi contenuti nel piano territoriale di coordinamento.

c) la corretta localizzazione rispetto ai caratteri del territorio e del paesaggio.

5. In mancanza della definizione della superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa nella disciplina comunale del territorio rurale, che comunque non può eccedere i 150 metri quadrati di superficie utile dei vani abitabili, così come definiti ai sensi del decreto ministeriale 5 luglio 1975 e dai regolamenti comunali, essa è fissata in 110 metri quadrati di superficie utile dei vani abitabili.

⁴¹ Al momento, in attesa, cioè, dell’entrata in vigore del Regolamento attuativo del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014, per la costruzione di nuovi annessi agricoli continua a trovare applicazione anche l’ Art. 4 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R:

1. Il programma aziendale per la costruzione di nuovi annessi agricoli, elaborato nel rispetto di quanto previsto e disciplinato negli strumenti urbanistici comunali ancora vigenti e negli atti di governo del territorio, è presentato dall’imprenditore agricolo al comune competente per territorio con le modalità di cui all’articolo 9, comma 1.

2. La disciplina comunale del territorio rurale per gli annessi agricoli definisce in particolare i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, con particolare riferimento alla edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed ai fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il PIER e con il PIT, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel piano territoriale di coordinamento.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

presentazione del programma aziendale⁴², fermo restando il rispetto delle limitazioni e prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici generali o dal piano operativo del comune. La realizzazione di tali annessi non è soggetta alla presentazione del programma aziendale⁴³

ARTICOLO N.74

Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

1. Al fine della verifica delle condizioni di cui agli articoli 72 e 73, l'imprenditore agricolo provvede alla redazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di seguito denominato “programma aziendale”, avente i contenuti indicati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 84⁴⁴

⁴² Ovverosia ed in primis le superficie fondiaria minime di cui al PTC o, in mancanza, di cui al D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R. Da sottolineare, inoltre, che è stato espunta dalla norma l'espressione “*ovvero che eccedano la capacità produttiva dell'azienda*”.

⁴³ Trattasi, di fatto, degli annessi agricoli – non soggetti alla presentazione del programma aziendale – di cui all'abrogato art. 41, comma 7, della L.R. n. 1/2005 e di cui all'Art. 5 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5 R (Condizioni per la costruzione degli annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiaria o eccedente le capacità produttive aziendali):

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiaria minime di cui all'articolo 2 nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;*
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;*
- c) acquacoltura;*
- d) allevamento di fauna selvatica;*
- e) cinotecnica;*
- f) allevamenti zootecnici minori.*

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiaria deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività di cui al comma 1.

3. La costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda o di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiaria minime è ammessa, previo rilascio del relativo permesso di costruire, solo se prevista e disciplinata dagli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o dagli atti di governo del territorio del comune.

4. Ove gli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o gli atti di governo del territorio del comune consentano di installare gli annessi per le attività di cui al comma 1, ai sensi del comma 3, la disciplina comunale del territorio rurale definisce in particolare:

- a) le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli annessi in rapporto alle attività previste;*
- b) le superfici fondiaria minime necessarie per l'installazione degli annessi;*
- c) le eventuali parti delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nelle quali è inibita l'installazione degli annessi di cui al presente articolo.*

5. Nella documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo più dettagliate disposizioni dettate dalla disciplina comunale del territorio rurale, sono indicate:

- a) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola di cui al comma 1;*
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;*
- c) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al presente regolamento, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.*

⁴⁴ Attualmente, nelle more, cioè, dell'adozione del Regolamento di cui all'art. 84 della L.R. n. 65/2014, il contenuto precipuo del programma aziendale di miglioramento continua ad essere quello previsto dall'art. 9, comma 5, decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n.5/R.:

“Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando

preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Nel caso in cui il programma aziendale superi i criteri e i parametri stabiliti dalla provincia, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le materie di rispettiva competenza.

6. Il programma aziendale contiene i seguenti dati e informazioni:

a) l’anagrafica aziendale;

b) la descrizione della situazione attuale dell’azienda con riferimento a:

1) la superficie fondiaria aziendale individuata in termini catastali e graficamente rappresentata, con l’indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;

2) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;

3) la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell’azienda sulla base dell’ordinamento colturale sopra indicato conformemente alle previsioni di cui all’art. 2 dell’allegato A del decreto del presidente della giunta regionale 18 febbraio 2008, n. 6/R (Regolamento di attuazione del Capo II della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola));

4) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;

5) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;

6) l’individuazione, delle eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell’attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:

6.1) le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;

6.2) le alberature segnaletiche di confine o di arredo;

6.3) gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente;

6.4) le formazioni arboree d’argine di ripa o di golena;

6.5) i corsi d’acqua naturali o artificiali;

6.6) la rete scolante artificiale principale;

6.7) le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;

6.8) i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;

6.9) la viabilità rurale esistente;

c) la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime in ordine a:

1) l’utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;

2) le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;

3) la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell’azienda sulla base dell’ordinamento colturale a regime conformemente all’articolo 2, allegato A del d.p.g.r. 6/R/2008;

4) gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici di cui all’articolo 42, comma 8, lettera e) della l.r. 1/2005 74, comma 6, lett. c) della l.r. 65/2014;

5) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati;

d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell’imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell’intervento edilizio prospettato, evidenziando:

1) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all’attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;

2) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell’azienda cui ciascun edificio è riferito;

3) gli edifici esistenti, con l’individuazione delle superfici dell’azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ~~ampliamento e mutamento della destinazione d’uso agricola di cui all’articolo 43, comma 4, della l.r. 1/2005~~ di cui all’art. 72 della l.r. /2014;

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi⁴⁵.

e) la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;

f) una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;

g) l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso. Tale indicazione consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:

1) gli interventi agronomici;

2) gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti;

3) gli interventi di natura edilizia.

7. Il comune registra sull'anagrafe regionale delle aziende agricole di cui all'articolo 3 della l.r. 23/2000 gli estremi della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'articolo ~~42, comma 8, lettera g) della l.r. 1/2005~~ 74, comma 6, lett. e) della l.r. n. 65/2014 per singola particella catastale.

Sebbene la legge regionale in commento, rinvii ad un apposito emanando regolamento l'indicazione del suddetto contenuto, è facile immaginare che esso non sarà molto dissimile da quello indicato dall'art. 42 della L.R. n. 1/2005 e dagli artt. 9 e 11 del del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R. Tramite il programma di miglioramento, infatti, la Pubblica Amministrazione dovrà essere messa in grado di verificare la necessità o meno degli interventi edilizi prospettati in virtù della descrizione della situazione attuale dell'azienda, di quella programmata nonché della specificazione degli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire. Del resto il nuovo "programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale" continua ad essere l'unico strumento che l'imprenditore agricolo ha per poter dimostrare la necessità dei progettati interventi, in costanza del principio, più che mai attuale, secondo cui la costruzione di nuovi edifici rurali è ammessa solo se siano indispensabili alla conduzione dei fondi ed all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e, sempre che, gli edifici esistenti – per i quali resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al loro recupero - non siano più sufficienti o funzionali al soddisfacimento delle esigenze agricole.

⁴⁵ Quanto al procedimento teso all'approvazione del programma aziendale, al momento, in attesa, cioè, del Regolamento attuativo del capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014 – Regolamento che comunque è chiamato a stabilire i contenuti del programma aziendale - occorre combinare (in ragione dell'art. 245 della L.R. n. 65/2014) le norme dell'art. 74 con le previsioni procedurali di cui al D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R non in contrasto con le prime.

Inoltre nel trattare del procedimento di approvazione dei programmi aziendali non può sottacersi il comma 8 dell'art. 64 della L.R. n. 65/2015, il quale esclude dal "previo parere della conferenza di copianificazione gli interventi urbanistico edilizi previsti dai" suddetti programmi qualora "non contengano previsioni che comportano la perdita di destinazione d'uso agricole verso altre destinazioni". Qualora, pertanto, tali programmi, non prevedano in alcun modo il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, sono esclusi, a priori, dalla soggezione al suddetto parere: e ciò a prescindere dal tipo di intervento proposto dall'imprenditore agricolo e, quindi, anche se tale intervento si sostanzia nella costruzione di nuovi edifici rurali con conseguente consumo di suolo non edificato. In tal senso l'art. 64, comma 8, prevale sull'art. 25 della medesima L.R. n. 65/2014 in quanto norma speciale.

Ciò su cui occorre interrogarsi, è, piuttosto, se l'approvazione dei programmi aziendali sia soggetta sempre e comunque al previo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge in commento, laddove tali programmi prevedano interventi "urbanistico edilizi" che contengano previsioni comportanti il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici rurali. Questo perché il presupposto della predetta conferenza di copianificazione è la previsione di un impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato (come definito all'art. 4, commi 3 e 4, della L.R. n. 65/2014). Il richiamo operato dall'art. 64, comma 8, a siffatta conferenza, la quale entra in gioco (solo) in costanza di previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, induce a ritenere che per sottoporre al previo parere della conferenza di copianificazione, gli interventi "urbanistico edilizi" previsti dai programmi aziendali, occorre, in ogni caso, che tali interventi comportino anche un impegno di suolo non edificato (oltre al cambio di destinazione d'uso agricola degli edifici ivi indicati).

Conseguentemente il mutamento di destinazione d'uso agricola di edifici aziendali (per il quale occorre – ai sensi dell'art. 82 della L.R. n. 65/2014 – la presentazione e l'approvazione di un programma di miglioramento aziendale) non accompagnato da interventi "urbanistico edilizi" comportanti impegno di suolo non edificato, non appare soggetto al previo parere della conferenza di copianificazione. L'utilizzo dell'espressione "interventi urbanistico edilizi", induce, infine, a ritenere che siano soggetti al parere della conferenza di copianificazione quegli interventi che, in ogni caso, comportino anche una trasformazione urbanistica dell'area, la quale si ha certamente, ad esempio, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Del resto l'art. 134 della L.R. n. 65/2014, nell'elencare gli interventi soggetti a permesso di costruire, parla di "trasformazioni urbanistiche ed edilizie" distinguendo, così, le prime – alla cui categoria appartengono senz'altro gli interventi di ristrutturazione urbanistica" - dalle seconde.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

3. Il programma aziendale è presentato al comune o ai comuni competenti per territorio⁴⁶, che verificano la completezza e la regolarità formale della documentazione entro i quindici giorni successivi alla sua presentazione⁴⁷.

Il comune o i comuni possono richiedere motivatamente, una sola volta, documenti integrativi⁴⁸.

4. Per l’approvazione del programma aziendale, il comune verifica la conformità urbanistica degli interventi proposti⁴⁹ e, in caso di esito positivo, può convocare una conferenza di servizi⁵⁰, da svolgersi entro il termine massimo di sessanta giorni dalla sua trasmissione⁵¹ o dal ricevimento dei documenti integrativi,⁵² al fine di:

⁴⁶ Art. 9 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5 R (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale):

1. Il programma aziendale è presentato al comune o ai comuni competenti per territorio utilizzando l’anagrafe regionale delle aziende agricole di cui all’articolo 3 della legge regionale 8 marzo 2000, n. 23 (Istituzione dell’anagrafe regionale delle aziende agricole, norme per la semplificazione dei procedimenti amministrativi ed altre norme in materia di agricoltura), in attuazione di quanto previsto dall’articolo 3 della l.r. 40/2009 e con le modalità definite con provvedimento della Giunta regionale.

2. ~~Il comune decide sul programma aziendale entro centoventi giorni dalla sua presentazione o dal completamento della documentazione necessaria.~~

3. Ai fini dell’approvazione del programma aziendale il comune verifica la regolarità urbanistica ed edilizia, la coerenza con la disciplina paesaggistica, la completezza e la regolarità formale della documentazione presentata e acquisisce il parere della provincia o della comunità montana competenti in ordine agli aspetti agronomici in rapporto agli interventi edilizi progettati. La provincia o la comunità montana si pronunciano entro quarantacinque giorni dalla richiesta del comune. Decorso inutilmente tale termine, il comune procede indipendentemente dall’espressione del parere.

4. Nel caso in cui il programma abbia il valore di piano attuativo, secondo quanto previsto dall’articolo ~~42 della l.r. 1/2005~~ 74, comma 13, della L.R. n. 65/2014, si applica l’articolo ~~69 della l.r. 1/2005~~ 111 della L.R. n. 65/2014 e la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le materie di rispettiva competenza.

Art. 11 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5 R (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale delle aziende sovra comunale):

1. Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all’intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiari minime di cui all’articolo 2 del presente regolamento, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più comuni contigui. Nel caso di superfici aziendali localizzate in comuni non contigui il programma aziendale deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto all’interno dell’unità tecnico-economica (UTE). Per realizzare le dotazioni generali dell’azienda possono essere applicate le disposizioni previste dall’articolo 5, comma 3.

2. Il programma aziendale delle aziende sovracomunali deve essere presentato, nell’identico testo, in ciascuno dei comuni nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma medesimo.

3. Il programma aziendale è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di conferenza di servizi convocata d’intesa fra i comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.

⁴⁷ Anche sotto la vigenza della L.R. n. 1/2005 era ammesso richiedere l’integrazione della documentale ma non veniva indicato il termine ultimo entro il quale avanzare una tale istanza.

⁴⁸ Ciò significa che la Pubblica Amministrazione una volta inviata la richiesta di integrazione ed ottenuto tutto quanto richiesto, è tenuta a pronunciarsi sul programma aziendale in base alla documentazione ricevuta.

⁴⁹ Trattasi di un passaggio preliminare dettato da esigenze di economicità dell’azione amministrativa: è ovvio che se quanto si propone confligge con gli strumenti della pianificazione territoriale e/o con gli strumenti della pianificazione urbanistica è del tutto inutile procedere con l’acquisizione di qualsiasi parere.

⁵⁰ La convocazione della conferenza di servizi è, dunque, una facoltà e non un obbligo per il Comune, il quale, pertanto, può anche decidere di acquisire tutti i pareri ed i nulla osta necessari in modo autonomo.

⁵¹ Ciò è dalla ricezione del programma completo di tutti gli elaborati.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

a) acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compreso il parere della provincia di conformità al PTC o il parere della città metropolitana di conformità al PTM;

b) valutare la coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti;

c) verificare la compatibilità paesaggistica degli interventi edilizi in esso contenuti con il PIT.

5. La realizzazione del programma aziendale è garantita da una convenzione o da un atto d’obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune.

6. In particolare, la convenzione o l’atto unilaterale d’obbligo contengono l’impegno dell’imprenditore agricolo:

a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui agli articoli 72 e 73;

b) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione⁵³

c) ad assicurare il mantenimento delle pertinenze di edifici non più utilizzabili a fini agricoli, comprese quelle oggetto di programmata alienazione, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale eventualmente necessari⁵⁴;

d) a non modificare la destinazione d’uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell’attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale⁵⁵.

⁵²Ma quid iuris laddove il privato non produca la documentazione integrativa richiesta entro il termine indicatogli ? Ebbene, una volta scaduto tale termine, l’Amministrazione sarà comunque tenuta a pronunciarsi entro i successivi 60gg. sulla base della documentazione ricevuta. Da sottolineare, inoltre, che la legge collega il termine massimo di 60 gg. alla tenuta della eventuale conferenza di servizi all’interno della quale compiere l’istruttoria finalizzata all’approvazione o meno del programma aziendale, mentre nessun termine è espressamente previsto nel caso in cui tale istruttoria sia svolta al di fuori di una tale conferenza di servizi. Con riguardo a questa seconda ipotesi, si ritiene comunque applicabile, per analogia, il termine massimo di 60 gg. decorrente dalla ricezione del programma aziendale o dalla sua integrazione. Dunque, con la L.R. n. 65/2014, il legislatore regionale ha, di fatto, dimezzato i termini entro i quali l’Amministrazione è tenuta pronunciarsi sul programma aziendale. Il decorso del termine previsto per la conclusione del procedimento senza che il Comune si sia pronunciato sul programma aziendale presentatogli, legittimerà il privato ad esperire l’azione avverso il silenzio-inadempimento disciplinata dagli artt. 117 e 31 del Codice del Processo Amministrativo. Resta inteso, infine, che laddove il programma aziendale abbia valore di piano attuativo, si dovrà fare riferimento, quanto al relativo procedimento, all’art. 111 della legge regionale in commento.

⁵³ Resta inteso che ai fini di una valida compensazione i nuovi terreni dovranno garantire l’originario rapporto di “capacità produttiva” con gli edifici ad essi collegati nel senso che dovrà essere mantenuto quel rapporto di proporzionalità e connessione funzionale fra terreni ed edifici alla base dell’approvazione del programma: cosicché potrà pure accadere che i nuovi terreni acquisiti non abbiano la stessa estensione di quelli venduti laddove per la qualità o tipologia dei primi in suddetto rapporto possa rimanere invariato).

⁵⁴ Tale previsione deve porsi in correlazione con l’art. 77 della L.R. n. 65/2014.

⁵⁵ Tale disposizione va messa in correlazione con l’art. 81 della L.R. n. 65/2014 a termini del quale se gli edifici esistenti o recuperati sono annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, gli stessi non potranno, in ogni caso,

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

e) ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell’atto d’obbligo, in caso d’inadempimento. In ogni caso, le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall’inadempimento.

7. Il programma aziendale ha durata decennale⁵⁶.

8. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, **oppure in caso di eventi naturali che modificano in modo significativo lo stato dei luoghi**⁵⁷.

9. **Non costituiscono modificazione del programma aziendale**⁵⁸ le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d’opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell’azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque:

a) non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;

b) non comportino incremento superiore al 20 per cento⁵⁹ per singolo edificio di nuova realizzazione;

c) non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale;

d) non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.

10. **La disposizione di cui al comma 9, non si applica ai programmi aziendali con valore di piano attuativo.**

11. Il programma aziendale può essere modificato, per motivi diversi da quelli di cui al comma 8, su richiesta dell’imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno⁶⁰.

mutare la loro destinazione d’uso agricola pena l’applicazione delle disposizioni e, quindi, delle sanzioni di cui all’art. 196 della medesima legge; mentre se gli edifici esistenti o recuperati sono edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, gli stessi non potranno, in ogni caso, mutare la loro destinazione d’uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

⁵⁶ E’ stato eliminato il riferimento alla possibilità di un maggior termine di durata stabilito dal Comune: art. 42, comma 3, L.R. n. 1/2005

⁵⁷ Sotto la vigenza della L.R. n. 1/2005: “*ovvero per cause di forza maggiore regionali*”.

⁵⁸ Conseguentemente non ci sarà bisogno di approvare nuovamente il programma aziendale contenente le varianti di cui al comma 9 dell’art. 74. Resta inteso, ovviamente, che la cosa non esonera dal richiedere o presentare le varianti edilizie che fossero necessarie.

⁵⁹ E’ ragionevole pensare che il dato si riferisca ancora una volta alla superficie utile in analogia con quanto previsto poco sopra alla precedente lettera a).

⁶⁰ Art. 10 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5 R (Gestione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale):

1. *La realizzazione degli interventi previsti nel programma aziendale può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell’atto d’obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione al comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi di cui all’articolo 9, comma 6.*

2. *Non sono ammesse variazioni nei tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della ~~L.R. 1/2005~~ L.R. 65/2014 e del presente regolamento.*

3. *Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal programma aziendale per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma.*

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

12. Nei casi di cui ai commi 8 e 11, il regolamento di attuazione di cui all’articolo 84 specifica quali modifiche al programma aziendale possono essere assentite con procedimenti semplificati in quanto modifiche non sostanziali.

13. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo⁶¹ nei casi previsti dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, in attuazione dell’articolo 107, comma 4⁶², nonché quando preveda interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d’uso agricola⁶³.

4. Alle eventuali modifiche del programma aziendale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d’obbligo unilaterali.

5. Previa comunicazione al comune, da inoltrarsi prima della scadenza del termine di validità del programma aziendale, l’azienda può chiederne la proroga ai fini del completamento degli interventi previsti. Nella comunicazione l’azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l’atto d’obbligo. Il comune può comunicare il proprio motivato avviso contrario alla concessione della proroga nel termine perentorio di sessanta giorni.

⁶¹ L’assimilazione, nei casi indicati, del programma aziendale ad un piano attuativo, comporta che, in siffatte ipotesi, per l’approvazione del primo si debba seguire la procedura fissata per il secondo ed ora contenuta nell’art. 111 della L.R. n. 65/2014. Va da sé che l’assimilazione, nelle ipotesi, preventivamente individuate, del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ad un piano attuativo comporta, altresì, che in tali ipotesi ed ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000, la competenza ad adottare e poi approvare il primo non può che spettare al Consiglio comunale. In tutti gli altri casi, invece, l’approvazione del programma in parola spetterà ai dirigenti o ai responsabili degli uffici tecnici, nel caso di Comuni privi di personale con qualifica dirigenziale.

⁶² Ai sensi dell’art. 107, comma 4, della L.R. n. 65/2014 “Sono comunque soggetti a piano attuativo: a. gli eventuali crediti edilizi riferibili alla compensazione urbanistica di cui all’articolo 101; b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all’art. 134, comma 1, lett. f); c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica con perdita di destinazione d’uso agricola”.

⁶³ In tal caso per l’approvazione del piano di miglioramento ved. anche l’art. 64, comma 8, della L.R. n. 65/2014.

Due parole merita pure il comma 13 dell’art. 95 della L.R. n. 65/2014 dedicato all’efficacia dei programmi aziendali con valore di piano attuativo. La disposizione in commento statuisce che “alla scadenza dei termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, al termine del quinquennio o del diverso termine disposto ai sensi del comma 12, non perdono efficacia i programmi aziendali di cui all’articolo 74 con valore di piano attuativo, ancorchè soltanto adottati, a condizione che non comportino il mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici”.

Com’è noto:

- le previsioni che si realizzano o attuano tramite piani attuativi perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale dello stesso che li contempla, i piani attuativi non siano stati approvati (art. 95, comma 9, della L.R. n. 65/2014);

- nel caso in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi la perdita di efficacia delle relative previsioni si verifica qualora entro 5 anni non sia stata stipulata la relativa convenzione che corrisponda, nei contenuti, allo schema di convenzione approvato con i piani stessi (art. 95, comma 11, della L.R. n. 65/2014).

Trattasi di previsione che ricalcano rispettivamente i commi 5 e 6 dell’art. 55 della L.R. n. 1/2005.

In aggiunta a quanto previsto da quest’ultima, il comma 12 dell’art. 95 della L.R. n. 65/2014 statuisce che il Comune può prorogare, per una sola volta, l’efficacia delle previsioni di cui ai precedenti commi 9 e 11 (dietro, ovviamente, specifica istanza dell’interessato da presentarsi prima della scadenza dell’efficacia delle suddette previsioni e sempre che la proroga sia disposta prima della scadenza del termine quinquennale).

Ebbene il comma 13 dell’art. 95 della L.R. n. 65/2015, precisa che i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo, ancorchè soltanto adottati, non perdono efficacia alla scadenza del termine di validità delle previsioni di cui ai commi 9 e 11 ancorchè, entro tale termine, siano stati soltanto adottati: e ciò, ben inteso, semprechè i suddetti programmi aziendali non comportino il cambio di destinazione d’uso agricola degli edifici rurali. L’avvenuta adozione dei programmi aziendali con valore di piano attuativo è, dunque, elemento indispensabile – unitamente al fatto che gli stessi non debbono, in ogni caso, comportare il mutamento di destinazione di destinazione d’uso agricola degli edifici rurali - per poter continuare nell’operazione una volta decorso il termine di validità quinquennale (o quello maggiore – ma in ogni caso non superiore a tre anni - frutto della proroga di cui al comma 12 dell’art. 95 della legge in commento) delle previsioni di cui ai commi 9 e 11. Diversamente ragionando del resto non avrebbe avuto alcun senso il riferimento all’adozione dei piani di miglioramento.

Ed allora volendo concludere sull’argomento, possiamo dire che sarà sempre possibile – dunque anche decorsi cinque anni dall’inizio di efficacia di un piano operativo - presentare un programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale che non abbia valore di piano attuativo. Laddove, invece, un tale piano abbia un siffatto valore - perché, ad

ARTICOLO N.75

Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell’attività agricola

1. L’imprenditore agricolo può chiedere il mutamento della destinazione d’uso di immobili a destinazione industriale o commerciale per adibirli ad usi connessi all’attività agricola⁶⁴.

L’imprenditore agricolo trasmette al comune l’istanza ed, unitamente alla stessa, la documentazione volta ad attestare la necessità dell’utilizzo dell’immobile a fini

esempio, avente ad oggetto uno degli interventi di cui al comma 4 dell’art. 107 della L.R. n. 65/2014 (cioè gli interventi che la stessa legge sottopone a piano attuativo) o perché avente ad oggetto interventi o previsioni soggetti a pianificazione attuativa per espressa disposizione del piano operativo – non sarà possibile presentarlo una volta decorso il termine di validità quinquennale (o quello maggiore – ma in ogni caso non superiore a tre anni - frutto della proroga di cui al comma 12 dell’art. 95 della legge in commento) delle previsioni che si realizzano ex lege mediante piani attuativi o delle previsioni che si realizzano ex piano operativo tramite piani attuativi (termine decorrente, in entrambi i casi, dall’inizio di efficacia del piano operativo: dopo 15 giorni dalla pubblicazione, sul BURT, dell’avviso di approvazione dello stesso). Laddove, però, alla scadenza del termine di efficacia delle suddette previsioni, il programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale sia già stato adottato, lo stesso non perderà efficacia (rectius si potrà procedere nel procedimento di approvazione del medesimo) qualora non abbia ad oggetto (anche) il mutamento di destinazione d’uso agricola degli edifici rurali.

⁶⁴ In assenza di espresse previsioni limitative o di segno contrario, si ritiene che il mutamento di destinazione d’uso possa essere sia con opere che senza opere ovvero meramente funzionale. L’utilizzo dell’espressione “*per adibirli ad usi connessi all’attività agricola*” appare escludere un uso degli immobili strettamente limitato all’attività agricola, intesa come coltivazione dei fondi, selvicoltura ed allevamento degli animali (anche se il titolo dell’articolo parla di “*utilizzo di immobili...per lo svolgimento dell’attività agricola*”), per richiamare anche le attività ad essa connesse, quali, in primo luogo, le attività esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall’allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l’utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell’azienda normalmente impiegate nell’attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale. Del resto il fine della norma è quello di rendere utilizzabili, a scopi agricoli, immobili già esistenti e che tale destinazione d’uso non hanno, in modo che l’imprenditore agricolo possa perseguire la strada della loro realizzazione ex novo solo come estrema ratio. E ciò nella scia dello stesso principio dell’obbligo del prioritario recupero degli immobili esistenti espresso non solo dall’art. 73 della L.R. n. 65/2014 ma anche e prima ancora, dal terzo “considerato” della medesima legge (*Considerato quanto segue:....3. la necessità di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti*)).

Semmai vi è da chiedersi se, fra gli “*usi connessi all’attività agricola*”, cui l’imprenditore agricolo può chiedere di adibire, previo loro mutamento di destinazione d’uso, gli immobili a destinazione industriale o commerciale, vi possa essere anche l’agriturismo (o l’uso agrituristico). Sono propenso ad escluderlo: e non tanto perché l’articolo in commento, nella sua intitolazione, parla di “*immobili...per lo svolgimento dell’attività agricola*” (perché allora dovremmo escludere anche un utilizzo degli immobili in questione per lo svolgimento di attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall’allevamento di animali in ragione del fatto che tali attività, al pari dell’agriturismo, sono connesse all’attività agricola, intesa come coltivazione dei fondi, selvicoltura ed allevamento degli animali), quanto, piuttosto, in ragione del quarto comma dello stesso art. 75. Tale disposizione, invero, nell’escludere espressamente, con riguardo agli immobili interessati dalla disposizione in commento, il divieto di mutamento della destinazione d’uso agricola di cui all’articolo 81, comma 1, della L.R. n. 65/2014, dà implicitamente per presupposto che si tratti di “*annessi agricoli*” (perché, appunto, l’art. 81, comma 1, riguarda gli “*annessi agricoli*”). In ogni caso il Regolamento attuativo del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014 nel disciplinare le modalità di presentazione dell’istanza per il mutamento di destinazione d’uso degli immobili in questione, potrà senz’altro chiarire (in via definitiva) se la disposizione in commento riguardi anche un utilizzo degli immobili a scopo agrituristico.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

agricoli, secondo le modalità stabilite nel regolamento di attuazione di cui all’articolo 84⁶⁵.

2. Gli immobili di cui al comma 1, se acquisiti in proprietà dall’imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale⁶⁶.

3. Nel caso in cui la richiesta di mutamento della destinazione d’uso degli immobili di cui al comma 1, sia formulata per periodi di tempo determinati⁶⁷, l’imprenditore agricolo, unitamente alla relativa istanza, trasmette al comune il titolo che legittima il possesso a tempo determinato del bene e la documentazione volta ad attestare la necessità dell’utilizzo temporaneo dell’immobile a fini agricoli, secondo le modalità stabilite nel regolamento di attuazione di cui all’articolo 84⁶⁸

4. Agli immobili di cui al presente articolo, non si applica il divieto di mutamento della destinazione d’uso di cui all’articolo 81, comma 1⁶⁹.

ARTICOLO N.76 Trasferimenti di fondi agricoli⁷⁰

⁶⁵ Il rinvio al Regolamento di attuazione di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014 con riguardo alle modalità di presentazione della suddetta istanza e, quindi, al suo stesso contenuto, induce a ritenere che una tale disposizione, al pari di quella di cui al successivo comma 3, non sia immediatamente operativa, ma necessiti dell’adozione del suddetto Regolamento e, quindi, di disposizioni che consentano di poter sfruttare una tale prerogativa.

A ciò aggiungasi che, con una tale previsione, il legislatore regionale appare voler consentire il mutamento di destinazione d’uso dei suddetti immobili (da industriale o commerciale ad agricola) a prescindere dalla stessa normativa comunale riservata ai medesimi e, dunque anche laddove gli interventi consentiti su tali immobili non ammettano propriamente il cambio di destinazione d’uso degli stessi. Ed infatti la norma in commento non contiene alcuna espressione del tipo “fermo quanto previsto dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica dei comuni” o, ancora, “salvo i limiti e le condizioni previsti dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica dei comuni”. Anche per questo, pertanto, assume indiscutibile importanza la disciplina circa le modalità di presentazione di una siffatta istanza. In ogni caso, il mutamento di destinazione d’uso degli immobili in questione (da industriale o commerciale ad agricola) non comporta un aggravio del carico urbanistico.

⁶⁶ Laddove, ovviamente, siano adibiti “ad usi connessi all’attività agricola” a seguito del loro cambio di destinazione d’uso: ciò significa che a tali immobili saranno applicabili le disposizioni di cui agli artt. 71 e 72 dedicati agli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola rispettivamente in assenza di e mediante programma aziendale.

⁶⁷ Il legislatore regionale introduce, dunque, anche un mutamento di destinazione d’uso “a termine” prestabilito.

⁶⁸ Vi è da chiedersi se il mutamento di destinazione d’uso possa essere solo funzionale, cioè senza opere, o se, invece, possa comportare anche la realizzazione di quest’ultime ai fini dell’adattamento dell’immobile alle esigenze dell’imprenditore agricolo: nel silenzio della legge non si vedono ragioni per circoscrivere siffatto mutamento di destinazione d’uso “temporaneo” solo a quello funzionale. Del resto la norma è tesa a massimizzare l’utilizzo, funzionale alle esigenze dell’agricoltura, degli immobili già esistenti (e magari non più utilizzati secondo la destinazione d’uso - industriale o commerciale - per la quale furono realizzati) nella scia del principio dell’obbligo del prioritario recupero degli immobili esistenti espresso non solo dall’art. 73 della L.R. n. 65/2014 ma anche e prima ancora - come visto poco sopra - dal terzo “considerato” della medesima legge).

⁶⁹ E ciò deriva, all’evidenza, dal fatto che si tratta di immobili già esistenti ed aventi, prima di acquisire la destinazione d’uso agricola, altre destinazioni d’uso.

⁷⁰ Il complesso sistema normativo apprestato dal legislatore regionale per disciplinare l’edificazione nel territorio rurale e finalizzato ad evitare la costruzione di nuovi edifici rurali in assenza della dimostrazione della loro indispensabilità ai fini della conduzione del fondo e dell’esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse nonché in assenza della possibilità di recuperare gli edifici esistenti, risulterebbe facilmente eludibile se non fosse stata mantenuta una norma di chiusura, di natura indubbiamente sanzionatoria, qual è, appunto, l’art. 76 della legge in commento (già art. 46 della L.R. n. 1/2005), dal titolo “trasferimento di fondi agricoli”. Posto, infatti, che la costruzione di nuovi edifici rurali, nel

territorio rurale, è consentita solo se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole nonché a quelle ad esse connesse e che, dunque, tutto ciò incide inevitabilmente anche sulle dimensioni stesse degli edifici programmati, va da sé che mediante semplici ed incontrollati trasferimenti di terreni, si sarebbero potute artatamente creare le condizioni per poter procedere alla realizzazione di nuovi manufatti. Consapevole di questo, il legislatore regionale ha, dunque, deciso di mantenere la previsione secondo cui ogni trasferimento parziale di fondi agricoli, ovvero sia ogni trasferimento che non interessi tutti i fondi del dante causa, che avvenga a titolo di compravendita o in virtù di qualsiasi altro titolo che consenta il rilascio di un permesso di costruire o la presentazione di una SCIA, debba essere posto in essere previa presentazione (ed approvazione) di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, pena, altrimenti, il divieto di realizzare nuovi edifici rurali, per dieci anni successivi al trasferimento, sia sui terreni rimasti nella disponibilità del dante causa sia su quelli trasferiti all'avente causa. Il legislatore, invero, parlando di divieto di realizzazione di nuovi edifici *“su tutti i terreni risultanti”* dal *“frazionamento”*, mostra, all'evidenza, di non volerlo limitare solo a quelli trasferiti all'avente causa. Il divieto, invece, non si estende anche agli eventuali terreni già nella disponibilità di quest'ultimo al momento del contestato trasferimento e sui quali non grava alcun divieto di edificare. Su di essi, dunque, potranno sempre costruirsi nuovi edifici rurali allorché l'imprenditore agricolo dimostri, attraverso un piano di miglioramento, la loro indispensabilità in rapporto all'estensione dell'azienda ed agli edifici in essa esistenti già al momento del suddetto trasferimento (e dunque a prescindere da esso) o per effetto di successivi ampliamenti dell'estensione aziendale, nei confronti dei quali, però, questa volta, non operi il divieto di edificare di cui all'art. 76, 1° comma, della legge il commento. Quanto sopra detto in ordine a siffatto divieto, non significa, in ogni caso, che il trasferimento parziale di fondi agricoli, posto in essere nell'ambito di un programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale, consenta sempre e, comunque, la realizzazione di nuovi edifici rurali. Perché questo possa avvenire, infatti, sarà sempre necessario che ricorrano le condizioni puntualmente indicate nell'art. 73 della L.R. n. 65/2014. Il divieto di edificare sopra menzionato, tuttavia, non è assoluto, ma potrà essere superato, in costanza delle ipotesi previste dai commi 2° e 4° dell'articolo in commento. Trattandosi di eccezioni ad una regola, va da sé che siffatte ipotesi devono considerarsi tassative e, dunque, non suscettibili di interpretazioni estensive o analogiche. Prima di procedere ad analizzare tali ipotesi, appare, però, opportuno, soffermarsi un attimo sul contenuto del 3° comma. In esso il legislatore afferma che le previsioni relative al divieto di edificare operano anche nei confronti dei contratti di affitto di fondi rustici, per tutta la durata del rapporto e, comunque, fino ad un massimo di dieci anni. Ora vi è da chiedersi per quale ragione il legislatore regionale ha sentito il bisogno di (continuare ad) affermarlo espressamente, quando già il primo comma dell'art. 76, sanzionando con l'inedificabilità tutti i terreni risultanti dai *“trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali di miglioramento”* anche a titolo diverso dalla compravendita, purché idoneo al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di una SCIA, già consente di poter fare riferimento anche ai contratti di affitto di fondi rustici. Si potrebbe rispondere dicendo che la ragione di quanto sopra risiede nel fatto che, in realtà, con il 3° comma, il legislatore ha inteso vietare l'edificazione, fino ad un massimo di dieci anni, sui terreni risultanti da trasferimenti posti in essere a titolo di affitto di fondi rustici, indipendentemente dal fatto che ciò avvenga o meno all'interno di un programma di miglioramento. Un tale modo di intendere il 3° comma, non spiega, però, perché in esso si dica che ai contratti di affitto di fondi rustici debbono applicarsi tutte *“le disposizioni relative al divieto di edificare”*, fra cui, dunque, anche la previsione, che contiene il presupposto per l'operatività del divieto in questione, ovvero sia l'avvenuto trasferimento parziale di fondi al di fuori dei programmi aziendali di miglioramento. Non resta, allora, che concludere che, con il terzo comma, il legislatore ha solo voluto affermare, a chiare lettere, l'applicabilità della disciplina di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 76 anche ai trasferimenti di terreni a titolo di affitto di fondi rustici, cioè a quei trasferimenti che si attuano con la conclusione di un contratto che, dopo o insieme alla compravendita, è senz'altro quello di più frequente utilizzazione nel mondo agricolo. Torniamo, adesso, alle eccezioni al divieto di edificare sancito dal primo comma dell'articolo in commento. Il successivo comma dello stesso statuisce che sarà sempre possibile realizzare nuovi edifici rurali sui terreni rimasti nella disponibilità del dante causa e su quelli trasferiti all'avente causa, laddove sia sugli uni che sugli altri non siano stati oltrepassati i rapporti - stabiliti dalle province o dalla città metropolitana rispettivamente piani territoriali di coordinamento e nel piano territoriale della città metropolitana - fra le superfici fondiarie e gli edifici utilizzati per l'attività agricola. Questo significa che basterà che tali rapporti siano stati superati anche solo su una delle porzioni risultanti dal trasferimento, per impedire, per dieci anni, l'edificazione anche sull'altra. Qualora ciò non avvenga, non solo, come già detto, sarà possibile costruire nuovi edifici rurali su detti terreni, ma laddove, ad esempio, l'imprenditore agricolo avente causa abbia anche altri fondi o li acquisti successivamente, sarà possibile che costui, ai fini del dimensionamento di realizzandi manufatti, possa tenere in considerazione pure i terreni di cui ha acquisito la disponibilità al di fuori di un piano di miglioramento. Allo stesso modo potrà fare l'imprenditore agricolo dante causa, una volta che avrà acquisito la disponibilità di altri terreni e richieda di costruire nuovi edifici rurali. Nel caso di trasferimenti avvenuti in data antecedente alla determinazione dei suddetti parametri, invece, l'imprenditore agricolo potrà superare il suddetto divieto solo dimostrando, di volta in volta, attraverso il programma di miglioramento, che la necessità di nuovi edifici già sussisteva in riferimento all'estensione dell'azienda nonché agli edifici in essa esistenti al tempo del contestato trasferimento, ovvero sia avuto riguardo alla consistenza aziendale in quel preciso momento e ferma, comunque, la possibilità di considerare gli eventuali successivi ampliamenti dell'estensione aziendale.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

1. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori di programmi aziendali tramite compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti.
2. Il divieto di edificare di cui al comma 1 non si applica nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l’attività agricola, come stabiliti dalla provincia o dalla città metropolitana in sede di determinazione dei parametri di cui all’articolo 73, comma 2, non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti. Per i trasferimenti anteriori alla determinazione dei parametri della provincia o della città metropolitana è fatta salva la possibilità di dimostrare, attraverso il programma aziendale, che l’indispensabilità dei nuovi edifici sussisteva in riferimento all’estensione dell’azienda ed agli edifici in essa esistenti risultanti al momento del trasferimento, ferma restando la possibilità di comprendervi i successivi ampliamenti dell’estensione aziendale.
3. Le disposizioni relative al divieto di edificare si applicano, per la durata dell’affitto e fino ad un massimo di dieci anni, anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa, sia consentito il conseguimento di un titolo abilitativo.
4. Il divieto di cui al comma 1, non si applica:
 - a) ai trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine;
 - b) ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall’applicazione di normative comunitarie o nazionali;
 - c) ai trasferimenti che hanno origine da:
 - 1) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
 - 2) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
 - 3) procedure espropriative;
 - 4) successioni ereditarie;
 - 5) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995;
 - 6) cessazione dell’attività per raggiunti limiti d’età o per **sopraggiunta invalidità permanente al lavoro**, degli imprenditori agricoli professionali.

Continuando nell’elencazione delle ipotesi di deroga al divieto in parola, il comma 4 dell’art. 76 precisa che lo stesso non opera: 1) allorché i trasferimenti di fondi siano avvenuti sotto forma di permuta di immobili agricoli o per aggiustamenti di confini, (intendendosi per “aggiustamenti di confini” gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistono edifici inferiori al 5% delle superfici complessive aziendali sia del dante causa che dell’avente causa e, comunque, non superiori ai 5 ettari di superficie agricola utilizzata; 2) qualora i trasferimenti derivino dall’applicazione di previsioni comunitarie o nazionali; 3) allorché i trasferimenti dipendano dalla risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari (colonia parziaria, affitto di fondi rustici, compartecipazione agraria e soccida), dall’estinzione di enfiteusi o di servitù prediali, da procedure espropriative, da successioni ereditarie, da divisioni patrimoniali allorché la comproprietà del bene risalga a data antecedente al 29 aprile 1995, da cessazione dell’attività per sopraggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli professionali o da sopraggiunta loro invalidità permanente al lavoro.

L’art. 76 conclude, infine, precisando che rimane fermo, sino alla sua naturale scadenza, il divieto di edificazione di cui all’art. 46 della L.R. n. 1/2005, ovverosia il divieto decennale di edificazione, sorto in conseguenza del trasferimento, anche parziale, di fondi agricoli avvenuti al di fuori di un programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale sotto la vigenza della predetta L.R. n. 1/2005. Trattasi di una precisazione decisamente opportuna perché elimina ogni dubbio circa la permanenza di siffatto divieto anche nel periodo successivo alla vigenza della legge che lo ha posto. L’art. 254 della legge in commento, invero, sancisce l’abrogazione della L.R. n. 1/2005.

“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:

novità prospettive e nuove problematiche”

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

5. Costituiscono aggiustamenti di confine, ai fini della presente legge, gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali superfici devono essere inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti **cinque**⁷¹ ettari di superficie agricola utilizzata.

6. Per i trasferimenti di fondi agricoli effettuati prima dell’entrata in vigore della presente legge, rimane fermo il divieto di edificazione per i dieci anni successivi al frazionamento.

SEZIONE III

Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo

ARTICOLO N.77

Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici

1. Per garantire il perseguimento delle finalità di cui all’articolo 68, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale definiscono specifiche normative per la trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale.

2. Tale disciplina deve assicurare che gli interventi garantiscano il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici di cui al comma 1, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali.

3. La disciplina di cui al comma 2, deve altresì garantire che la realizzazione di manufatti pertinenziali, ove consentita dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, privilegi il riutilizzo di manufatti esistenti nell’area di pertinenza e non comporti alterazione della struttura morfologica dei terreni.

ARTICOLO N.78

Manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Gli annessi necessari all’esercizio dell’attività agricola **amatoriale e al ricovero di animali domestici**⁷², possono essere realizzati nel territorio rurale di cui all’articolo 64 solo nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali. **La loro realizzazione è soggetta a SCIA ai sensi dell’articolo 135.**

2. Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali individuano le aree del territorio rurale in cui consentire la realizzazione dei manufatti di cui al comma 1, al fine di garantire il mantenimento dell’attività agricola e la salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio rurale, dettando specifiche disposizioni per le diverse aree come definite all’articolo 64.

⁷¹ Sotto la vigenza della L.R. n. 1/2005, erano 2 ettari.

⁷² Sotto la vigenza della L.R. n. 1/2005 si parlava di annessi agricoli destinati all’agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

3. Il regolamento d’attuazione di cui all’articolo 84 disciplina le condizioni a cui è soggetta la realizzazione di nuovi annessi per l’esercizio dell’attività agricola e per il ricovero di animali domestici da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli⁷³.

4. Gli annessi agricoli costruiti ai sensi del presente articolo dopo l’entrata in vigore della presente legge non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell’attività agricola⁷⁴.

ARTICOLO N.79

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola

1. Nel territorio rurale, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell’edilizia storico-testimoniale, sugli edifici con destinazione d’uso non agricola sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all’articolo 136, comma 1, lettera a);

⁷³ In assenza del Regolamento di cui all’art. 84 della L.R. n. 65/2014 e fino alla sua entrata in vigore, continua a rimanere in vigore l’Art. 6 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5 R:

1. Gli annessi agricoli di cui all’ articolo ~~41, comma 5 della l.r. 1/2005~~ 78 della l.r. 65/2014 destinati all’agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi necessari per l’agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.

2. La realizzazione degli annessi di cui al comma 1 è consentita nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o dagli atti di governo del territorio del comune, a condizione che non comporti alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti:

a) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona prescritti dalla disciplina comunale del territorio rurale;

b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione, salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale;

c) non abbiano dotazioni che ne consentano l’utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

3. Ove gli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o gli atti di governo del territorio del comune prevedano la possibilità di installare gli annessi di cui al comma 1, la disciplina comunale del territorio rurale definisce in particolare:

a) i soggetti abilitati all’installazione di tali annessi;

b) le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli annessi;

c) le superfici fondiarie minime necessarie per l’installazione degli annessi anche con riferimento alle effettive esigenze di utilizzo;

d) le parti delle aree ~~ad esclusiva o prevalente funzione agricola~~ nelle quali è inibita l’installazione degli annessi di cui al presente articolo.

4. La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo; la presentazione può avvenire anche in via telematica ai sensi di quanto previsto dall’articolo 3 della legge regionale 23 luglio 2009, n. 40 (Legge di semplificazione e riordino normativo 2009). Salvo più dettagliate disposizioni dettate dalla disciplina comunale del territorio rurale, in tale documentazione sono indicate:

a) la necessità della realizzazione dell’annesso in relazione all’attività agricola prevista;

b) le caratteristiche e le dimensioni dell’annesso;

c) la verifica della conformità dell’intervento alla ~~l.r. 1/2005~~ (l.r. 65/2014) al presente regolamento, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

5. La disciplina comunale del territorio rurale di cui al comma 3 può subordinare la formazione del titolo abilitativo alla produzione da parte dell’avente titolo di un impegno alla rimozione dell’annesso o manufatto al cessare dell’attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi. -La disciplina comunale può inoltre prevedere eventuali penali contrattuali in caso di inadempimento.

⁷⁴ Non è prescritta, ex lege, la presentazione di alcun atto d’obbligo contenente l’impegno alla rimozione dei manufatti di cui all’art. 78 della L.R. n. 65/2014 e manca un richiamo all’art. 196 (come per i manufatti temporanei) in caso di mancata loro rimozione. Quanto all’atto d’obbligo, ved. comma 5 dell’art. 6 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5 R.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all’articolo 135, comma 2, lettera b), **non comportanti frazionamento delle unità immobiliari**;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all’articolo 135, comma 2, lettera c);
- d) **gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all’articolo 135, comma 2, lettera a).**
2. Oltre agli interventi di cui al comma 1 e sui medesimi edifici indicati, ove espressamente previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, **sempreché siano salvaguardati i caratteri dell’edilizia storico-testimoniale⁷⁵, sono altresì consentiti⁷⁶:**
- a) **gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 135, comma 2, lettera c), comportanti frazionamento delle unità immobiliari**;
- b) **gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all’articolo 135, comma 2, lettera d);**
- c) **gli interventi pertinenziali, di cui all’articolo 135, comma 2, lettera e);**
- d) **le addizioni volumetriche, di cui all’articolo 134, comma 1, lettera g);**
- e) **gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all’articolo 134, comma 1, lettera h);**
- f) **gli interventi di ampliamento di cui all’articolo 3 della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell’economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)⁷⁷;**
- g) **il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all’articolo 134, comma 1, lettera i);**
- h) **gli interventi di sostituzione edilizia di cui all’articolo 134, comma 1, lettera l);**
- i) **le piscine, nonché gli impianti sportivi di cui all’articolo 134, comma 1, lettera m).**

⁷⁵ E’ stato eliminato il riferimento della coerenza con il piano strutturale approvato e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale.

⁷⁶ Fra gli interventi elencati dalla legge in commento come ammissibili (laddove previsti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei Comuni) non vi è più la ristrutturazione urbanistica. Dunque non è più consentito prevedere ed intervenire con la ristrutturazione urbanistica sugli edifici con destinazione d’uso non agricola. Tali edifici potranno essere utilizzati per altri scopi compatibili con la loro conformazione ma per essere trasformati occorrerà individuare “aree ad uso non agricolo” con previsione da inserire nel piano operativo e parere della conferenza.

⁷⁷ C’è da dire che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non prevedono tali interventi, ma, piuttosto, possono prevedere quelli che consentono gli “interventi straordinari di ampliamento” di cui all’art. 3 della L.R. n. 24/2009. In altri termini la L.R. n. 24/2009 subordina l’eseguibilità degli interventi di ampliamento di cui all’art. 3 della stessa, alla previsione, negli strumenti urbanistico dei Comuni, degli interventi di cui al comma 3 del suddetto art. 3. In questo senso deve, pertanto, essere interpretata la lett. f) del comma 2 dell’art. 79 della L.R. n. 65/2014, nel senso, cioè, che gli interventi di ampliamento in questione saranno consentiti anche sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola laddove su tale patrimonio siano consentiti, dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica (nonché da quelli ad essi assimilabili) gli interventi di cui all’art. 3, comma 3, della L.R. n. 24/2009 e nel rispetto di tutte le altre condizioni poste da quest’ultima. Semmai vi è da chiedersi se gli interventi di ampliamento in questione saranno ammissibili anche quando la L.R. n. 24/2009 non sarà più in vigore (attualmente, invero, la SCIA per gli interventi di cui all’art. 3 può essere presentata sino al 31/12/2015). Posto che la lett. f) del comma 2 dell’art. 79 della L.R. n. 65/2014 richiama comunque la L.R. n. 24/2009, si ritiene che, una volta che la possibilità di presentare le relative SCIA venga meno, verrà meno anche con riguardo al patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola.

“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:

novità prospettive e nuove problematiche”

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

3. Ove previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali, gli interventi di cui al comma 1 e al comma 2, lettere b), e) ed h), sono ammissibili, senza aumenti di volume, anche al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all’attività venatoria. Con il regolamento di attuazione della legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3 (Recepimento della legge 11 febbraio 1992, n.157 “Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio”) sono definite le specifiche esigenze venatorie per le quali sono consentiti gli interventi edilizi.

ARTICOLO N.80

Interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico e opere antincendi boschivi

1. Per le attività forestali, per la loro pianificazione e per gli interventi da realizzarsi in aree soggette a vincolo idrogeologico, si applica quanto previsto dalla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione.

2. Le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all’articolo 74 della l.r. 39/2000, non necessitano per la loro realizzazione di specifica localizzazione nel piano operativo e, ove non riconducibili alle fattispecie di cui all’articolo 136, sono soggette a SCIA, sia ai fini della presente legge, sia ai fini del vincolo idrogeologico.

SEZIONE IV

Mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici

ARTICOLO N.81

Limitazioni al mutamento della destinazione d’uso agricola

1. Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III “Il territorio rurale”, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio”), non possono mutare la destinazione d’uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d’uso rispetto all’uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all’articolo 196⁷⁸

2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83, fermo restando quanto stabilito dagli atti d’obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo⁷⁹.

⁷⁸ La norma riprende la disposizione di cui all’art. 41, comma 6, della L.R. n. 1/2005 con l’unica precisazione che l’espressione “costruiti...dopo l’entrata in vigore delle disposizioni” di cui al Capo III del Titolo IV della suddetta legge, viene, molto opportunamente, sostituita, con l’espressione “con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007” : espressione, questa, che non lascia adito a dubbi circa il momento da tenere presente al fine di stabilire la possibilità o meno di cambiare la destinazione d’uso dei suddetti annessi.

⁷⁹ Ovvero conforme a validi titoli abilitativi. In altri termini uno “stato di fatto” potrà considerarsi “legittimo” allorchè risulti corrispondente a quanto previsto nei vari e validi (perché non annullati) titoli abilitativi (concessione edilizie, permessi di

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

3. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d’uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione⁸⁰.

ARTICOLO N.82

Mutamento della destinazione d’uso agricola mediante programma aziendale

1. Fermo restando quanto previsto dall’articolo 81, previa approvazione del programma aziendale, è consentito il mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici aziendali⁸¹, compresi quelli di valenza storico testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo⁸² e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel PTC o nel PTCM oppure, in mancanza, nel regolamento d’attuazione di cui all’articolo 84⁸³

2. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale contengono la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale⁸⁴ compresi quelli di cui al comma 1, e disciplinano specificatamente gli interventi attinenti al mutamento della destinazione d’uso.

costruire, DIA e SCIA) relativi all’edificio via vie in questione. Al riguardo giova precisare che non avrà rilevanza se, poi, gli interventi di cui ai suddetti titoli non siano conformi o esattamente conformi, in ultima analisi, alla normativa urbanistico-edilizia. La legittimità dello “stato di fatto” di un immobile è data, lo si ripete, dalla sua conformità ai titoli abilitativi rilasciati o formati con riguardo ad sso.

⁸⁰ Di fatto è stato raddoppiato, rispetto alla previgente disciplina, il periodo di sottoposizione al divieto di mutamento di destinazione dei suddetti edifici rurali ad uso abitativo: in precedenza, infatti, lo stesso era collegato al periodo di validità – decennale - del programma di miglioramento agricolo ambientale in virtù del quale era stata possibile la loro costruzione. E’ singolare, inoltre, che la violazione del suddetto divieto non venga punita nello stesso modo previsto per gli annessi agricoli, ovverosia con l’applicazione delle disposizioni di cui all’art. 196. In ogni caso il Comune potrà ordinare la rimessione in pristino inibendo l’utilizzazione dell’immobile come civile abitazione.

⁸¹ Dunque il cambio di destinazione d’uso di edifici (aventi destinazione d’uso agricola) facenti parte di aziende agricole è subordinato all’approvazione di un programma aziendale. Dal combinato disposto di cui agli artt. 71, comma 1 (secondo cui in assenza dell’approvazione di un programma aziendale, non è consentito mutare la destinazione d’uso agricola del patrimonio edilizio esistente avente una siffatta destinazione d’uso e facente parte di un’azienda agricola), 82, comma 1, e 83, comma 1, della legge in commento appare discendere che laddove un’azienda agricola, dopo l’entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, venda ad un terzo un edificio aziendale, al di fuori di un programma aziendale, non sia proprio ammissibili il suo cambio di destinazione d’uso agricola. Inoltre, ai sensi dell’art. 83, comma 1, della legge in commento, tutti gli edifici rurali (aziendali e non) possono mutare la destinazione d’uso agricola solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale.

⁸² Da dimostrare mediante il programma aziendale

⁸³ Condizione anche questa da dimostrare mediante il programma aziendale.

⁸⁴ Nel compiere l’attività di ricognizione e classificazione dei fabbricati (nuclei o edifici sparsi) con l’individuazione dei rispettivi ambiti di pertinenza, il Comune è chiamato a fotografare e censire i vari edifici, disciplinando specificatamente gli interventi connessi al mutamento di destinazione d’uso.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

ARTICOLO N.83

Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d’uso agricola

1. Fermo restando quanto previsto dall’articolo 71, comma 1⁸⁵, dall’articolo 81 e dall’articolo 82, il mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale⁸⁶. I relativi interventi edilizi sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d’obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente. La convenzione o l’atto d’obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari⁸⁷. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.

2. Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente⁸⁸, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale.

3. Ai fini della convenzione o dell’atto d’obbligo di cui al comma 1, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde all’intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d’uso agricola dell’immobile⁸⁹.

⁸⁵ L’art. 83 richiama il comma 1 dell’art. 71 secondo cui in assenza di programma aziendale, non è consentito mutare la destinazione d’uso agricola del patrimonio edilizio esistente avente una siffatta destinazione d’uso (e facente parte di un’azienda agricola). Dal combinato disposto di cui agli artt. 71, comma 1, 82, comma 1, e 83, comma 1, della legge in commento appare discendere che laddove un’azienda agricola, dopo l’entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, venda ad un terzo un edificio aziendale, al di fuori di un programma aziendale, non sia proprio ammissibili il suo cambio di destinazione d’uso agricola.

⁸⁶ Dall’utilizzo dell’espressione “*solo se espressamente previsto*” sembra evincersi che (dal 27/11/2014 data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014) per mutare la destinazione d’uso di un edificio rurale non basta che su di esso possano eseguirsi interventi astrattamente compatibili con il cambio di destinazione d’uso – quali ad es. la ristrutturazione edilizia conservativa o la sostituzione edilizia – ma occorre pure che un tale cambio di destinazione d’uso sia esplicitamente e specificatamente consentito e disciplinato: di talchè, in assenza di ciò, nessun cambio di destinazione d’uso appare permesso.

⁸⁷ Laddove, in quest’ultimo caso, il cambio di destinazione d’uso interessi solo porzioni di edificio

⁸⁸ Per la verità il comma 1 dell’art. 83 della legge in commento non elenca o prevede degli interventi edilizi, ma, più semplicemente, tratta del cambio di destinazione d’uso degli edifici rurali. Ed allora la previsione va letta nel senso che laddove il cambio di destinazione d’uso agricola sia contestuale alla demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, la superficie utile lorda del fabbricato realizzato non può mai essere maggiore di quella (legittima) del manufatto demolito (anche nel caso in cui si abbia avuto in incremento volumetrico) e – salve le ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale. In altri termini si ricostruisce al massimo la superficie utile lorda originaria.

⁸⁹ L’applicazione di quanto previsto da tale comma deve correlarsi con le previsioni di cui all’art. 77 della L.R. n. 65/2014.

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

4. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nella convenzione o nell’atto d’obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d’interventi di sistemazione ambientale⁹⁰, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 5, è dovuta al comune la relativa differenza.

5. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e **paesaggistico del territorio rurale**, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

6. Gli oneri e gli impegni di cui ai commi 1, 4 e 5 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui al titolo VII.

7. **Fermo restando quanto previsto all’articolo 81, in sede di definizione dei contenuti del quadro previsionale strategico quinquennale del piano operativo e del relativo dimensionamento per UTOE e destinazioni d’uso, i comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d’uso agricola nei cinque anni precedenti. A tal fine, il quadro previsionale è corredato dal computo delle superfici utili lorde complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso⁹¹.**

⁹⁰ Art. 12 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5 R (Interventi di sistemazione ambientale):

1. *Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, nelle aree di pertinenza di cui all' ~~articolo 45, comma 2 della l.r. 1/2005~~ 83, comma 3, della L.R. n. 65/2014, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.*

2. *Gli interventi di cui al comma 1, individuati ai sensi della ~~l.r. 1/2005~~ L.R. n. 65/2014, devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.*

3. *Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi dei commi 1 e 2.*

4. *I titoli abilitativi necessari per realizzare gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono corredati:*

a) *da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documentazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;*

b) *dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali di cui all’articolo 9, comma 6, lettera f) (del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R), nei casi in cui non sia stato presentato il programma aziendale;*

c) *da adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti;*

d) *da eventuali ulteriori documentazioni previste dalla disciplina comunale per il territorio rurale.*

5. *La disciplina comunale del territorio rurale individua gli interventi di sistemazione ambientale necessari per il mantenimento della qualità ambientale o per la riqualificazione ambientale delle varie parti del territorio rurale.*

⁹¹ Con la L.R. n. 65/2014 sparisce, dunque, il dimensionamento nel territorio rurale (art. 45, comma 5, della L.R. n. 1/2005: *“..gli edifici che mutano la destinazione d’uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento”*). Tale disposizione trova riscontro anche nell’art. 92, il quale dopo aver affermato che il piano strutturale si compone del quadro

“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:

novità prospettive e nuove problematiche”

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

ARTICOLO N.84

Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale

1. La Regione con il regolamento di attuazione del presente capo, da emanarsi entro centottanta giorni dall’entrata in vigore della presente legge⁹², stabilisce, in particolare:

a) le disposizioni per l’installazione di manufatti aziendali temporanei, realizzati per lo svolgimento dell’attività agricola, con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie, per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche, ai sensi di quanto disposto dall’articolo 70, comma 1;

b) le disposizioni per l’installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui all’articolo 70, comma 3, lettera a), e dall’articolo 135 per periodi superiori a due anni⁹³;

c) le disposizioni per l’installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo, ai sensi dell’articolo 70, comma 3, lettera b);

d) i manufatti aventi le caratteristiche di cui alla lettera c) che non siano soggetti al programma aziendale, ai sensi dell’articolo 70, comma 3;

e) le condizioni, ulteriori rispetto a quelle previste dall’articolo 73, comma 3, a cui è soggetta la realizzazione di nuove abitazioni rurali;

f) le superfici fondiari minime da mantenere in produzione per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, qualora non siano definite nel PTC o nel PTCM, di cui all’articolo 73, comma 4, lettera b);

g) le superfici fondiari minime da mantenere in produzione nel caso di mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici aziendali, qualora non siano definite nel PTC o nel PTCM, di cui all’articolo 82, comma 1;

h) i casi in cui è consentita la costruzione di nuovi annessi agricoli minimi da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale di cui all’articolo 73, comma 5;

i) i contenuti del programma aziendale, ai sensi dell’articolo 74, comma 1;

l) le modifiche al programma aziendale con procedimenti semplificati, in quanto non sostanziali, di cui all’articolo 74, comma 12;

conoscitivo dello statuto del territorio di cui all’art. 6 e della strategia dello sviluppo sostenibile, precisa che quest’ultima definisce “c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all’interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE”.

⁹² Resta inteso che sino a quanto non entrerà in vigore il Regolamento in questione, continueranno a trovare applicazione le norme del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 5/R non in contrasto o non incompatibili con le disposizioni di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. n. 65/2014.

⁹³ Trattasi dei manufatti per l’attività agricola amatoriale di cui all’art. 78 della L.R. n. 65/2014 nonché dei manufatti aventi le caratteristiche di cui all’art. 34, comma 6 quater della L.R. 3/1994 negli appostamenti fissi per l’attività venatoria

*“La nuova normativa edilizia nel territorio rurale:
novità prospettive e nuove problematiche”*

Colle Val d’Elsa 9 aprile 2014

m) le modalità di presentazione dell’istanza per il mutamento della destinazione d’uso di immobili industriali o commerciali per lo svolgimento dell’attività agricola di cui all’articolo 75, commi 1 e 3;

n) le condizioni per la realizzazione di nuovi annessi agricoli da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli di cui all’articolo 78, comma 3.