

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

XXXXXX

Oggetto: parere sull'ammissibilità di Piani di Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) in sanatoria.

1. Si risponde alla richiesta di chiarimenti in merito all'ammissibilità di Piani di recupero e ammodernamento (PRA) "in sanatoria", relativi cioè a interventi eseguiti in zona agricola in superamento degli indici edificatori previsti dalla pianificazione vigente. La questione verte dunque sulla possibilità o meno di sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio e di PRA, mediante l'approvazione di un PRA *ex post*.

2. Occorre muovere da due considerazioni preliminari. **Innanzitutto**, dal fatto che nei casi previsti dalla disciplina regionale ⁽¹⁾ e dai piani urbanistici comunali nuovi edifici produttivi o l'ampliamento degli esistenti sono ammessi unicamente qualora, oltre a rispettare le norme urbanistiche ed edilizie vigenti e gli eventuali vincoli che gravano sull'immobile, sia dimostrata, attraverso il PRA, la necessità di costruire detti manufatti per attuare il programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola che l'azienda intende realizzare. Il PRA dunque, nei casi in cui risulti obbligatorio, costituisce un presupposto per il rilascio del titolo edilizio, similmente ad ogni autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione preposta alla tutela di un vincolo, o come l'autorizzazione o il deposito sismico, ecc. Inoltre, i

⁽¹⁾In particolare, dall'art. 36, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017, e dallo "Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo", approvato con delibera di Giunta regionale 29 aprile 2019, n. 632, come integrata dalla DGR 13 maggio 2019 n. 713 - di seguito denominato "atto di coordinamento tecnico".

REGIONE EMILIA-ROMAGNA (_emiro)
Giunta (AOO_EMR)
PG/2019/0642763 del 09/08/2019 16:07:38

suoi contenuti, per ciò che attiene non solo per i dimensionamenti e le caratteristiche tecniche ma anche per la destinazione d'uso dei locali e per gli allestimenti degli stessi, costituiscono prescrizioni vincolanti del titolo abilitativo edilizio, da osservare puntualmente nella esecuzione dei lavori ai fini della legittimità delle opere realizzate (vedi successiva nota 2).

In secondo luogo, occorre considerare che, nel caso in esame le opere edilizie sono state realizzate in assenza o in difformità da un titolo abilitativo edilizio. Esse, di conseguenza devono comunque essere qualificate come abusive e soggette alla relativa disciplina sanzionatoria, di cui al Titolo I, Capo II, della LR n. 23/2004, con riferimento a tutte le diverse tipologie di abusi edilizi ivi delineate.

Da dette considerazioni consegue che l'eventuale presentazione e valutazione positiva di un "PRA ex post" non muta la natura delle opere illegittimamente realizzate, ma costituisce una condizione imprescindibile per la loro sanatoria ordinaria, di cui all'articolo 17, commi 1 e 2 della L.R. n. 23 del 2004, nei casi e modalità previsti dalla legge edilizia regionale appena citata. Si ritiene infatti che per la sanatoria degli interventi in zona agricola che la legge o il piano subordini a PRA, la presentazione di detto programma e la sua valutazione positiva (cioè la sua rispondenza a quanto specificato nell'atto di coordinamento tecnico) costituisce un presupposto indispensabile per la sanatoria delle opere abusive, così come è imprescindibile per autorizzare preventivamente l'ordinaria realizzazione delle medesime opere ⁽²⁾.

3. Il PRA di cui si chiede l'approvazione *ex post* ai fini dell'accertamento di conformità dell'opera realizzata abusivamente, deve presentare tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente al momento dell'istanza di accertamento, che attualmente sono contenuti nell'Atto di coordinamento tecnico.

Nel caso in cui la valutazione del PRA dia esito negativo, l'opera risulterà non sanabile, e di conseguenza dovrà essere ordinata la demolizione delle opere abusivamente realizzate. Qualora invece tale valutazione sia positiva secondo i criteri anzi detti, sarà possibile il rilascio della sanatoria ai sensi del citato articolo 17 della L.R. n. 23 del 2004.

Si precisa che l'applicazione dell'art. 17-bis della L.R. n. 23 del 2004, così come l'applicazione delle sanzioni pecuniarie in luogo della rimozione o demolizione dell'abuso (ai sensi degli articoli 14, comma 2, e 15, comma 2, della L.R. n. 23 del 2004) è subordinata unicamente alla disciplina indicata dalle medesime disposizioni e prescinde dalla necessità della presentazione di un "PRA ex post".

⁽²⁾ La rilevanza del PRA per definire non soltanto l'ammissibilità dell'intervento e le sue caratteristiche ma anche la legittimità delle opere realizzate è confermata dal paragrafo 5. "controlli ex post" dell'atto di coordinamento tecnico, dove si precisa che, in sede di controllo di regolarità delle opere realizzate a seguito di presentazione della SCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), le difformità tra le opere edilizie effettivamente realizzate e le previsioni del PRA, in termini dimensionali, della destinazione d'uso ma anche delle caratteristiche degli eventuali allestimenti (per es. la effettiva predisposizione di una stalla per n. 100 capi di animali con i relativi stalli e le attrezzature e impianti necessari all'allevamento, ecc.) devono considerarsi a tutti gli effetti abusi edilizi, per totale o parziale difformità dal titolo rilasciato.

4. **In conclusione**, alla luce delle considerazioni sopra svolte, la presentazione di un PRA e la valutazione positiva dello stesso secondo la normativa vigente al momento della presentazione della richiesta, costituisce presupposto imprescindibile per l'accertamento di conformità *ex art.* 17 della LR n. 23/2004.

Cordiali saluti.

F.to Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente

MD-GS

